W. v. Borscht

Münchner Bauordnung

Bauordnung

für

die k. Haupt- und Residenzstadt München

vom 29. Juli 1895.

Mit Erläuterungen und einem Anhange

herausgegeben von

Wilhelm von Borscht,
rechtsk. I. Bürgermeister.

Mit 60 Abbildungen im Text.

München 1896
Verlag der C. H. Beck'schen Buchhandlung
Oskar Beck.

Dem

**Münchner
Architekten- und Ingenieur-Verein,**

sowie der

Innung der Bau-, Maurer-, Steinmetz- und Zimmermeister in München,

als den berufenen Vertretungen des soliden Baugewerbes,

ergebenst gewidmet

von dem Verfasser.

Vorwort.

In der Erkenntnis, daß die Münchner Bauordnung vom 3. April 1879 einerseits den gesteigerten Anforderungen der allgemeinen Wohlfahrt nicht mehr entspreche, andererseits nicht wenige, das Baugewerbe und den Grundbesitz unnötig belästigende Bestimmungen enthalte, habe ich alsbald nach der Übernahme des Vorsitzes bei der Lokalbaukommission mich mit der Frage der Abänderung der erwähnten Allerhöchsten Verordnung beschäftigt und zu Ende des Jahres 1891 der Lokalbaukommission, sowie den städtischen Kollegien, einen diesbezüglichen, ausführlichen Antrag unterbreitet.

In etwa 40 Sitzungen wurde dieser Antrag von einer hiefür eingesetzten, aus Vertretern der Lokalbaukommission, der städtischen Kollegien und der Fachkorporationen zusammengesetzten Kommission eingehend durchberaten und von der Lokalbaukommission dem Stadtmagistrate und dem Kollegium der Gemeindebevollmächtigten mit mehrfachen Änderungen gut geheißen. Nachdem in der ersten Hälfte des Jahres 1895 der

Gesundheitsrat, der Obermedizinalausschuß, sowie in der zweiten Hälfte des Monats Juli eine von Seiner Exzellenz dem Herrn Staatsminister des Innern berufene Kommission den Entwurf einer nochmaligen Durchberatung unterstellt hatte, wurde derselbe unterm 29. Juli von Seiner Königlichen Hoheit dem Prinzregenten genehmigt und als Kgl. Allerhöchste Verordnung vom gleichen Tage publiziert.

Die vielfachen gegenüber der Bauordnung vom 3. April 1879 vorgenommenen Änderungen, die vollständig neue Regelung der schwierigen, auf die Ausnützung von Grund und Boden bezüglichen Materien gaben zu dem vielfach geäußerten Wunsche Anlaß, daß von mir, als dem langjährigen Vorsitzenden der Lokalbaukommission, der sich mit den einschlägigen Fragen am meisten befaßt habe und die Tendenz der einzelnen Vorschriften genau kenne, Erläuterungen zur Bauordnung herausgegeben werden möchten, die sowohl dem Juristen und Techniker sichere Anhaltspunkte für die Beurteilung der Zulässigkeit eines Baugesuches bieten, als auch dem Anwesensbesitzer und Bauunternehmer das Wesen der neuen Bauordnung klar machen sollten. Durch einen diesbezüglichen Magistratsbeschluß amtlich darum ersucht, glaubte ich diesem Wunsche gegenüber mich nicht ablehnend verhalten zu sollen, da einerseits auch die neue Bauordnung eine Reihe von Fragen offen läßt und der Kasuistik ein weites Feld eröffnet, anderseits mir, nach dessen Anträgen gerade die wichtigsten Bestimmungen der Bauordnung formuliert sind, daran gelegen sein mußte, die Intentionen, die mich selbst dabei lei-

teten, sowie die Anschauungen der Ministerialkommission im Interesse einer sicheren Interpretation festzulegen.

Die hienach bei Bearbeitung eines Kommentars zur Münchner Bauordnung als Richtschnur dienenden Rücksichten führten von selbst dazu, daß ich mich in meinen Ausführungen nicht auf kurze, lediglich Thesen enthaltende Notizen beschränken konnte, sondern versuchen mußte, den Bedürfnissen des großen Kreises von Interessenten durch eingehende Erläuterungen und graphische Darstellungen Rechnung zu tragen.

Eine besonders ausführliche Behandlung hat hiebei in Anbetracht ihrer großen wirtschaftlichen Tragweite die sich aus der Baulinieneinhaltung als polizeiliche Notwendigkeit ergebende Grundabtretung zu öffentlichen Straßen und Plätzen, die Verpflichtung der Grundbesitzer zur Herstellung neuer Straßen, die bauliche Ausnützbarkeit von Grund und Boden, insbesondere mit Rücksicht auf die hiebei in Frage kommenden Interessen der Nachbarn, sowie die Frage der Höhe der Gebäude gefunden.

Wenn ich mich gleichwohl keinem Zweifel darüber hingebe, daß die Besprechung aller hiebei denkbaren Modalitäten keineswegs eine erschöpfende ist, so dürfte sie doch dazu beitragen, die Schwierigkeiten in der Interpretation und Anwendung der die erwähnten Materien betreffenden Bestimmungen in mehrfacher Richtung abzuschwächen und eine sinngemäße auch den Anforderungen der Billigkeit entsprechende Auslegung sicherzustellen. Wird dieser Zweck erreicht und damit zugleich die Entwicklung des Bauwesens in München in

Bahnen erhalten, die ebensosehr der Gefährdung des Gemeinwohls, als unberechtigten Eingriffen in die mit dem Grundeigentum verbundenen Rechte ausweichen, dann würde mich das Bewußtsein mit Befriedigung erfüllen, durch meine Arbeit zur Förderung der allgemeinen Wohlfahrt Münchens und zur Hebung des Wohlstandes seiner Bürgerschaft beigetragen zu haben.

München, Pfingsten 1896.

v. Borscht.

Inhaltsverzeichnis.

IV. Zuständigkeit und Verfahren.

Druckfehler bezw. Berichtigungen.

Auf Seite 142 ist zu lesen auf Zeile 16 von oben statt Anm. 2f zu § 70: Anm. 4e zu § 70.

Auf Seite 301 ist zu lesen auf Zeile 4 von oben statt § 64 mit 67: § 61 mit 64.

Auf Seite 442 ist bei „Möhlstraße" zu lesen: Siehe auch § 12 (statt 13) ꝛc.

Im Namen Seiner Majestät des Königs.

Luitpold,

von Gottes Gnaden Königlicher Prinz von Bayern,

Regent.

Wir haben Uns bewogen gefunden, die Bauordnung für die Haupt- und Residenzstadt München vom 3. April 1879 (Gesetz- und Verordnungsblatt S. 447), dann die zu derselben erlassene Verordnung vom 7. September 1894 (Gesetz- und Verordnungsblatt S. 545) einer Revision unterziehen zu lassen und verordnen im Hinblicke auf § 367 Ziff. 15 und § 368 Ziff. 3 und 8 des Strafgesetzbuches für das Deutsche Reich beziehungsweise auf Grund des Art. 2 Ziff. 11 und 14, des Art. 73 Abs. 1 und des Art. 101 des Polizeistrafgesetzbuches für Bayern vom 26. Dezember 1871 im Zusammenhalte mit den durch Art. 8 des Gesetzes vom 5. Mai 1890 (Gesetz- und Verordnungsblatt S. 225) getroffenen Änderungen hinsichtlich der Bauführungen in der Haupt- und Residenzstadt München, was folgt:

I.

Bau- und Vorgartenlinien, Höhenlage, Pläne hierüber und Bauplätze.

§ 1.[1])

I Die im Bezirke der Stadt München gelegenen Grundstücke dürfen vorbehaltlich der in Abs. III getroffenen Bestimmungen nur nach Festsetzung von Baulinien bebaut werden.[2]) Mit der Festsetzung von Baulinien kann die von Vorgartenlinien verbunden werden.[3])

II Wenn eine Baulinie noch nicht bestimmt ist, oder wenn von

der bereits bestimmten abgewichen werden soll, hat vor allem die Festsetzung derselben zu erfolgen.[4])

III Von dieser Festsetzung kann nach Einvernahme der k. Polizeidirektion und des Stadtmagistrates Umgang[5]) genommen werden bei Aufführung von Gebäuden von vorübergehender Dauer,[6]) vereinzelter Villen,[7]) öffentlicher oder gemeinnütziger Anstalten, landwirtschaftlicher Gebäude, Gärtnereien, von Lagerplätzen, Fabriken und Anlagen im Sinne des § 16 der Reichsgewerbeordnung,[8]) wenn für eine genügende Entwässerung, sowie für eine hinreichende Zufahrt gesorgt ist und die Festsetzung von Baulinien weder von den beteiligten Privaten angestrebt wird, noch im öffentlichen Interesse geboten erscheint. In diesen Fällen ist die Baugenehmigung an solche Bedingungen zu knüpfen, daß die spätere Durchführung von Baulinien sicher gestellt ist.[9])

1. *a.* Während die frühere Bauordnung an erster Stelle die Verpflichtung zur Einhaltung der Baulinie statuierte und erst dann die Notwendigkeit der Feststellung von Baulinien aussprach, sind in der jetzigen Bauordnung der logischen Reihenfolge entsprechend die in letzterer Beziehung gebotenen Vorschriften vorangestellt. Dieselben unterscheiden sich von den vordem geltenden Normen durch eine präzisere Fassung, sowie dadurch, daß sie in Berücksichtigung der verschiedenen Bedürfnisse der Baugesuchsteller die bisher in keiner Weise geregelten Fälle behandeln, in denen ohne Gefährdung öffentlicher Interessen eine Bebauung von Grundstücken auch ohne vorherige Festsetzung von Baulinien gestattet werden kann.

b. Zweck der Baulinienfestsetzung ist nicht nur der, den Grundbesitzern eine geordnete Bebauung ihrer Grundstücke zu ermöglichen, sondern auch für die bequeme Zugänglichkeit der Gebäude, für die im Interesse der Sicherheit im Allgemeinen und des Schutzes gegen Feuersgefahr im Besondern gebotene Regelung des aus der Benützung der Gebäude sich entwickelnden Verkehrs zu sorgen, mithin Ortsstraßen von ausreichender Breite für den öffentlichen Gebrauch zu schaffen. Baulinien für Privatstraßen d. h. für solche Straßen, die nicht dem allgemeinen Verkehre, sondern nur Einzelnen auf Grund besonderen Privatrechtes zur Benützung offen stehen sollen, gibt es demnach nicht. Als Straßen sind derartige Verkehrsräume von der Bauordnung nicht anerkannt. Durch die Ziehung der Baulinien bezw. der Vorgartenlinien, falls deren Anordnung mit der Feststellung der Baulinien verbunden werden will, wird demnach die Grenze zwischen dem Bauplatz und der öffentlichen Straße gezogen und bestimmt, welcher Teil des Grundstückes dem Eigentümer zum Zwecke der baulichen Ausnützung verbleiben, und welcher Teil als Straßenfläche dem Verkehr der Allgemeinheit

dauernd zur Verfügung stehen, demnach als Ortsstraße der Vertretung der Allgemeinheit, der Stadtgemeinde, gehören soll.

Indem die M. BO. an die Spitze den Satz stellt, daß die im Bezirke der Stadt München gelegenen Grundstücke nur nach Festsetzung von Baulinien bebaut werden dürfen, macht sie die Ausübung dieses Rechtes von der vorherigen Schaffung der den Verkehr zu den Grundstücken vermittelnden öffentlichen Straßen abhängig. Mit anderen Worten: ein Anwesen darf, selbstverständlich abgesehen von den in Abs. III vorgesehenen Ausnahmsfällen nur dann zur baulichen Ausnützung gebracht werden, wenn dasselbe durch Festsetzung von Baulinien allgemein zugänglich gemacht ist.

2. *a.* Um einen Ausbau des Stadtgebietes zu erzielen, der einerseits allen Anforderungen der Gesundheitspflege, der Feuersicherheit, sowie des Verkehrs Rechnung trägt, anderseits auch auf eine glückliche architektonische Ausgestaltung und die Erhaltung schöner Landschaftsbilder Rücksicht nimmt, wurde von beiden Gemeindekollegien im Jahre 1891 die Ausschreibung einer Konkurrenz behufs Erlangung von Stadterweiterungsplänen beschlossen. Dieses Vorgehen war um so notwendiger, als die für die Peripherie bereits genehmigten bezw. projektierten Baulinien sich meist als planlose geometrische Spielereien darstellten, bei denen wohl Zirkel und Linial eine große Rolle spielten, die Rücksicht auf die Schaffung bequemer Verbindungen zwischen den Außenbezirken und dem Stadtzentrum aber, sowie die Bedachtnahme auf die Besitzverhältnisse und damit die Durchführbarkeit der Baulinien selbst, außer Acht gelassen war.

Die im Jahre 1893 prämiirten vier Entwürfe, desgleichen zwei angekaufte weitere Pläne bilden die Grundlage, auf welcher das zu diesem Zwecke errichtete Stadterweiterungsbureau die Vorschläge für die Bebauung der im Bezirke der Stadt München gelegenen, noch unbebauten Grundstücke ausarbeitet. Für die zunächst gelegenen Stadtgebiete sind die Alignementspläne bereits hergestellt und vom Magistrate unter Billigung derselben der Lokalbaukommission zur Instruktion hinüber gegeben; ein Teil derselben hat schon die ministerielle Genehmigung gefunden. In nicht allzuferner Zeit wird die Baulinienfestsetzung für den gesamten Stadtbezirk durchgeführt und damit die erste Voraussetzung für einen allen Anforderungen entsprechenden Ausbau der Stadt im Sinne des § 1 Abs. I Satz 1 der M. BO. gegeben sein.

Für den Nachteil, der durch die mit dieser Aus- und Umgestaltung der Baulinienpläne verbundene Verzögerung in der Verbescheidung einzelner Baugesuche erwächst, kann billigerweise nicht die derzeitige Neubearbeitung, sondern lediglich die bereits besprochene Unzulänglichkeit des bisherigen Alignements verantwortlich gemacht werden, die binnen kurzem zu einem noch viel größeren Schaden, zum vollständigen Stocken jeglicher Bauthätigkeit, hätte führen müssen.

b. Auch die Grundstücke jener Gemeinden, welche an den Burgfrieden der Stadt München angrenzen, dürfen erst nach Festsetzung von Baulinien bebaut werden. Die Pläne sind gemäß § 99 der BO. zur Erinnerungsabgabe der Lokalbaukommision mitzuteilen, welche darauf zu achten

hat, daß dieselben mit den Baulinien der Stadt München, insbesondere in Hinsicht auf die Anschlüsse an der Grenze, miteinander übereinstimmen.

c. Unter „Bauen" im Sinne gegenwärtiger Bestimmung sind alle Maßnahmen zu verstehen, welche in § 10 und 11 der BO. aufgeführt sind, gleichviel ob dieselben baupolizeilicher Genehmigung unterliegen oder nicht. Demnach fällt unter diesen Begriff im Sinne des § 1 Abs. 1 nicht nur die Errichtung von Gebäuden, sondern auch die Ausführung von Tiefbauobjekten. Die Herstellung einer Entwässerungsanlage mittels Drainageröhren zu dem Zwecke, die Ertragsfähigkeit eines Grundstückes zu steigern, ist indessen nicht als eine Bauvornahme, sondern als eine rein landwirtschaftliche Arbeit anzusehen. Die Herstellung von Einfriedungen aus Gesträuch, sogenannter lebender Zäune, gilt ebensowenig als Bauvornahme und ist daher gleichfalls von der vorherigen Genehmigung von Baulinien unabhängig. Dagegen unterliegt an sich die Herstellung gemauerter Backsteinkanäle, Brunnenschachte und Gruben aller Art in Grundstücken, für welche Baulinien noch nicht gezogen sind, der Bestimmung des § 1 Abs. I, um zu verhüten, daß derartige Einrichtungen der künftigen Durchführung von Baulinien hinderlich werden. Uebrigens wird zu Gunsten derartiger Bauvornahmen in der Regel von der Bestimmung des Abs. III Gebrauch gemacht werden können. Vergl. hierzu die Note 2 I d zu § 5. Von der Erläuterung des Begriffes „Gebäude" an gegenwärtiger Stelle wurde abgesehen, da solche Fälle, in welchen es zweifelhaft ist, ob man es mit einem „Gebäude" zu thun hat oder nicht, nach der in Abs. III zugelassenen Ausnahme behandelt werden können, daher für die Interpretation des § 1 der BO. keine Schwierigkeit bieten. Siehe die Anm. 2 zu § 10.

3. *a.* Vorgartenlinien waren der früheren Bauordnung unbekannt. Ihre Anordnung konnte bisher lediglich auf die Kgl. Allerh. VO. vom 16. Mai 1876 „die offene Bauweise betr." gegründet, und daher nur im Zusammenhang mit letzterer getroffen werden. Nunmehr ist die Ziehung von Vorgartenlinien schlechthin, demnach auch im Geltungsbereich der geschlossenen Bauweise zuläßig.

Die Festsetzung von Vorgartenlinien wird sich insbesondere für Villenviertel, für Landstraßen, sowie für solche Straßenzüge empfehlen, bei denen für absehbare Zeit eine geringere Fahrbahn genügt, jedoch mit Rücksicht auf die Möglichkeit eines stärkeren Verkehrs eine Verbreiterung derselben ohne große Kosten durch Einbeziehung der Vorgärten im Auge behalten werden will. Die Anlage von Vorgärten wird übrigens zu unterbleiben haben vor Baufluchtlinien, welche direkt gegen Norden gerichtet sind, da ein gedeihliches Wachstum der Pflanzen hier kaum zu erwarten ist, ferner bei Straßen, in welchen sich voraussichtlich ein Geschäftsverkehr entwickeln wird und daher die zu Läden bestimmten Erdgeschosse direkt von der Straße aus zugänglich sein müssen, endlich in der Umgebung von Monumentalbauten, deren architektonische Wirkung durch benachbarte Vorgärten beeinträchtigt wird.

b. Nach dem Wortlaute des § 1 Abs. I Satz 2 ist die Ziehung von Vorgartenlinien ohne gleichzeitige Feststellung von Baulinien ebenso unzulässig, als die nachherige Fixierung von Vorgartenlinien, nachdem die Baulinien bereits genehmigt sind. Dagegen ist es formell nicht zu beanstanden, wenn anläßlich der Änderung einer bereits bestehenden Baulinie bei einer Straße, für welche bisher keine Vorgärten vorgesehen waren, die Anlage von solchen bezw. die Ziehung einer Vorgartenlinie angeregt wird. Denn einerseits ist auch die Aenderung einer Baulinie nichts anderes als die wiederholte Festsetzung einer solchen, anderseits macht die Vorschrift des § 1 Abs. I Satz 2 keinen Unterschied, ob es sich um die erstmalige oder die wiederholte Fixierung einer Baulinie handelt. Hinsichtlich bereits bebauter Straßen, deren Baulinien geändert werden sollen, ist diese Frage gegenstandslos, da hier an die Durchführung von Vorgärten nicht zu denken ist, und die Baulinienänderung und die sich darauf gründende Forderung des Zurückrückens umzubauender Häuser auch niemals wegen beabsichtigter Anlage von Vorgärten, sondern im Gegenteil in der Regel wegen der Notwendigkeit der Straßenverbreiterung gutgeheißen werden wird. Anders liegt die Sache in Ansehung bereits bestehender, aber noch nicht bebauter oder solcher Straßen, die lediglich im Alignement bisher feststanden. Hier kann, soferne sich dies durch Veränderung des Charakters der Straße rechtfertigt, weil ohne wesentliche Schädigung durchführbar, mit der Änderung der Baulinie zugleich die Ziehung von Vorgartenlinien verbunden werden.

4. *a.* Die Intention des § 1 Abs. II geht dahin, ein Bauverbot — vergl. über dessen Umfang die Anmerkung lit. c. — auf so lange auszusprechen, als eine Baulinie überhaupt noch nicht festgesetzt bezw. eine der Abänderung bedürfende Baulinie noch nicht anderweitig fixiert ist. — Es besagt diese Vorschrift aber nicht, daß, soferne eine Baulinie für ein Grundstück nicht besteht, und der Eigentümer darauf bauen will, die Festsetzung der Baulinie erfolgen müsse. Erscheint es zwar als eine selbstverständliche Pflicht der Gemeinde, sowie der zuständigen Behörden, die natürliche bauliche Entwicklung der Stadt nicht durch unnötige Verzögerung bezw. unbegründete Ablehnung der Ziehung von Baulinien zu hemmen, so steht doch anderseits dem Grundeigentümer ein Recht darauf, daß eine Baulinie auf seinem Areal bestimmt und ihm so die Möglichkeit der Bebauung gegeben werde, keineswegs zu. Ein diesbezüglicher Antrag kann daher ohne Anspruch auf Entschädigung, wenn gewichtige öffentliche Interessen dagegen sprechen, abgelehnt werden, wie z. B. dann, wenn das Grundstück in einem Steilhang besteht, oder im Inundationsgebiet der Isar gelegen ist, oder sonst einen durch technische Vorkehrungen überhaupt oder in absehbarer Zeit nicht zu beseitigenden hohen Grundwasserstand aufweist, endlich auch dann, wenn die Festsetzung einer Baulinie mitten im freien Felde angestrebt wird, woselbst für eine zweckentsprechende Eingliederung in das Gesamtalignement keine Gewähr geboten ist.

Ebensowenig kann umgekehrt eine Ersatzforderung wegen etwaiger

Abänderung oder Aufhebung einer Baulinie erhoben bezw. damit begründet werden, daß ein Haus, weil von einer Baulinie durchschnitten bezw. abgerückt, nicht leicht einen Käufer finde. (Nicht zu verwechseln hiermit ist die Frage, ob dem Hauseigentümer wegen Einhaltung der Baulinie bezw. Zurückrückens auf dieselbe eine Entschädigung zuzubilligen sei. Vergl. hierüber die Bemerkungen zu §§ 5 und 80).

b. Das „Abweichen von einer bereits bestimmten Baulinie" setzt voraus, daß der bisherige Straßenkörper, bezw. die nach dem genehmigten Baulinienplane zur Straße fallende Fläche wenigstens in der Hauptsache beibehalten werde. Wird dagegen die bisherige Straßenfläche vollständig oder zum größten Teile verlassen, die Straße verlegt, oder deren Richtung verändert, so ist, selbst wenn der Straßenname beibehalten wird, nicht mehr lediglich eine Abweichung von der bestimmten Baulinie, sondern die Festsetzung einer neuen Baulinie gegeben. Für die Entscheidung der Frage, ob in einem konkreten Falle auf Grund des § 81 der M. BO. das sogenannte Pflasterstatut angewendet werden soll oder nicht, ist diese Unterscheidung von Wichtigkeit; ebenso für den Umfang des in § 1 Abs. II ausgesprochenen Bauverbotes. (Vergl. die Anmerkung lit. c.)

c. Umfang des Bauverbotes. Auf Grundstücken, für welche eine Baulinie noch nicht bestimmt ist, oder in Folge Verlegung von Straßen neugezogen werden soll, dürfen vorbehaltlich der Bestimmung in § 1 Abs. III überhaupt in der Regel weder Gebäude irgend welcher Art errichtet, noch Tiefbauobjekte hergestellt werden. Sollte sich von früher her ein Gebäude auf einem solchen Grundstücke befinden, so ist weder der Umbau desselben, noch die Vornahme irgendwelcher baupolizeilicher Genehmigung bedürfender Reparaturen statthaft. Der Grund für dieses weitgehende Bauverbot liegt in der Erwägung, daß alle derartigen Bauvornahmen ein Hindernis für die Durchführung später zu ziehender, möglicherweise kollidierender Baulinien werden und eine ordnungsgemäße Bebauung wesentlich erschweren können.

Soll dagegen lediglich von einer bereits bestimmten Baulinie abgewichen, also unter Beibehaltung der Straßenfläche eine Verbreiterung, oder, was selten vorkommen dürfte, eine Verschmälerung der Straße vorgenommen werden, so läßt sich wohl in der Regel im Voraus schon prüfen, ob eine beabsichtigte Bauvornahme mit der geplanten Baulinienänderung vereinbar ist oder nicht. Eine Zurückstellung diesbezüglicher Baugesuche ist daher nicht schlechthin, sondern nur insoweit geboten, als die Einhaltung der Baulinie dadurch erschwert oder unmöglich gemacht wird. Es können daher Pläne über solche Bauführungen, bei welchen die Einhaltung der Baulinie nicht verlangt werden kann (vergl. Anm. 2, I, d zu § 5), unabhängig von dem Antrage auf Baulinienänderung genehmigt werden, da letztere hiedurch in keiner Weise beeinflußt wird. — Dagegen wird die Beschlußfassung über Baugesuche, deren Genehmigung von der Einhaltung der Baulinie abhängig ist bezw. gemacht werden kann, in der Regel zu vertagen sein, um zu verhüten,

daß im Falle der Abänderung der Baulinie bauordnungswidrige, weil mit der Vorschrift des § 5 unvereinbarliche Verhältnisse sich ergäben.

In den meisten Fällen hat es indessen der Baugesuchsteller in der Hand, die baupolizeiliche Bescheidung trotz gleichzeitiger Instruktion einer Baulinienänderung dadurch herbeizuführen, daß er diejenigen Vorbedingungen der Baugenehmigung, die bei Erledigung seines Baugesuches nach erfolgter Abänderung der Baulinie zu erfüllen wären, vorsorglich schon vorher verwirklicht, und sich für den Fall des Eintritts dieser Eventualität durch Abschluß eines Vertrages mit der Stadtgemeinde verpflichtet, den zur Straße fallenden Grund abzutreten und frei zu machen. (Vergl. Anm. 3, B und C, II, sowie Anm. 4 zu § 5.) Eine solche Vereinbarung ist zwar in der Bauordnung nicht vorgesehen, erscheint aber, weil sie die von derselben angestrebte ordnungsgemäße Bebauung der Grundstücke befördert, keineswegs als unstatthaft.

d. Zeitpunkt der Abänderung der Baulinie. Die Abänderung einer Baulinie hat zu erfolgen, wenn ein öffentliches Bedürfnis hiefür nachgewiesen ist. Wann die Prüfung dieser Frage einzutreten hat, darüber ist in der BO. nichts gesagt. Es ist daher zweifellos zuläßig, die Abänderung einer Baulinie erst dann zu instruieren, wenn die Notwendigkeit hiezu bei Prüfung eines die Einhaltung der Baulinie bedingenden Baugesuches erkannt wird. In diesem Falle ist die baupolizeiliche Würdigung so lange auszusetzen, bis der Antrag auf Baulinienänderung erledigt ist. Die Ablehnung dieses Antrages bezw. die baupolizeiliche Genehmigung des Baugesuches kann nicht damit begründet werden, daß zur Zeit der Einreichung des letztern eine Baulinie zu Recht bestand und die Abänderung zu spät angeregt worden sei. Immerhin erscheint es, um eine Schädigung des Baugesuchstellers durch Verzögerung des Bescheides thunlichst hintanzuhalten, dringend wünschenswert, daß die Abänderung nicht mehr entsprechender Baulinien thunlichst vor Einreichung einschlägiger Baugesuche erfolgt. Durch die Einrichtung des Stadterweiterungsbureaus, das seine Thätigkeit auch auf die bebauten Stadtbezirke erstreckt, dürfte diesbezüglichen Klagen bald jeder Grund entzogen sein.

e. In gleicher Weise wie Baulinien können auch Vorgartenlinien abgeändert werden, gleichviel ob eine Änderung der Baulinie damit verbunden werden soll oder nicht. — Häufiger als die Veränderung dürfte die völlige Aufhebung von Vorgartenlinien angeregt werden. Hiebei wirft sich die Frage auf, ob die Genehmigung von Bauvornahmen so lange zu verschieben ist, bis über den Antrag auf Auflassung der Vorgartenlinie Entscheidung erging. Soweit es sich um Bauführungen auf- oder innerhalb der Vorgartenlinie — Einfriedigungen, Errichtung von Sommerhäuschen, Freitreppen, Veranden, Lichtschachte 2c. — handelt, ist diese Frage unbedingt aus dem Grunde zu bejahen, weil durch die beabsichtigten Maßnahmen die Erreichung des im öffentlichen Interesse gelegenen Zweckes der Verbreiterung der Straße durch Beseitigung der Vorgärten direkt erschwert wird. Wie aber, wenn die Baupläne sich auf das in der Baulinie stehende Haus bezw. auf

bauliche Änderungen beziehen, die hinter der Baulinie vorgenommen werden wollen? — Auch hier ist wie sub lit. c zu unterscheiden zwischen Bauführungen, bei denen die Einhaltung der Bau- bezw. Vorgartenlinie verlangt werden kann, bezw. verlangt werden muß, und solchen Bauführungen, bei denen die Einhaltung der Bau- bezw. Vorgartenlinie nicht erforderlich ist. Die Erledigung von Baugesuchen letzterer Art ist durch den Antrag auf Aufhebung der Vorgartenlinie nicht aufgehalten. Dagegen ist bei anderen Baugesuchen — § 5 der BO. — die Beschlußfassung bis zur Entscheidung über die Kassierung der Vorgartenlinie zu verschieben. Denn sonst wäre, falls einerseits dem diesbezüglichen Antrag stattgegeben, und damit die Einbeziehung des Vorgartens in die Straßenfläche ausgesprochen, anderseits aber ohne Rücksicht hierauf die geplante Bauführung genehmigt und somit der Vorgarten beibehalten würde, ein ordnungswidriger Zustand geschaffen und könnte die BO. ihren Zweck, geregelte Straßenverhältnisse zu schaffen, nicht erfüllen.

Indessen ist auch hier die Möglichkeit, eine ungesäumte Bescheidung eines Baugesuches herbeizuführen, dadurch gegeben, daß ein Vertrag mit der Stadtgemeinde als Eigentümerin der Straßen zum Abschluß gelangt, durch welchen für den Fall der Aufhebung der Vorgartenlinie die betreffende Fläche abgetreten und die Beseitigung der Einfriedung gesichert wird.

f. Die Festsetzung der Bau- bezw. Vorgartenlinie ist entweder eine definitive oder eine bedingte. Erstere bildet die Regel. Letztere wird ausnahmsweise dann ausgesprochen, wenn entweder eine neue Straße durch bebaute Teile der Stadt hindurch geführt werden will, oder wenn eine Baulinienänderung beantragt ist, die dem Anwesensbesitzer die Herstellung eines selbständigen Gebäudes auf seinem Grundstück ganz unmöglich macht, bezw. nur unter schweren Einbußen gestattet. In ersterem Falle erfolgt die Baulinienfestsetzung nur für eine bestimmte Frist, innerhalb deren die Durchführung der Straße gesichert sein muß. Im zweiten Falle erhält die Baulinie erst dann Gültigkeit, wenn über deren Einhaltung eine Vereinbarung zwischen Stadtgemeinde und Anwesensbesitzer zu stande gekommen ist. Zerschlagen sich die Verhandlungen hierüber, so ist die Baulinie entweder aufzuheben, dann nämlich, wenn der Stadtgemeinde die ihr für die Einhaltung angesonnenen Opfer zu groß erscheinen, oder falls die Einigung an unberechtigt hohen und daher durch keinerlei Vorbehalt mehr zu schützenden Forderungen der Anwesensbesitzer scheiterte, unbedingt und definitiv festzusetzen.

5. Die Bestimmung des § 1 Abs. I der früheren Bauordnung, wonach keine der daselbst bezeichneten Bauführungen genehmigt und vorgenommen werden durfte, so lange keine Baulinie genehmigt war, hat sich in ihrer apodiktischen Strenge in der Praxis nicht aufrecht erhalten lassen. Es hat sich die Notwendigkeit ergeben, die Herstellung von Baulichkeiten gestatten zu müssen, ohne daß die Baulinie festgesetzt war, und man glaubte, diesem Bedürfnisse Rechnung tragen zu können, soferne es sich um interimistische, oder um solche Bauten handelte, bei denen für die künftige Durchführung von Baulinien

sichere Gewähr geboten war. Diese in der älteren Bauordnung vorhandene Lücke will § 1 Abs. III ausfüllen. Derselbe kann nicht blos da, wo eine Baulinie noch nicht besteht, sondern auch da, wo eine Baulinie geändert werden soll, Anwendung finden. In letzterem Falle hat die Vergünstigung eine praktische Bedeutung aus den sub Ziffer 4 lit. c angeführten Gründen nur bei solchen Baugesuchen, bei denen die Einhaltung der Baulinie in Frage kommt. In § 1 Abs. III ist gegenüber der bisherigen Praxis neu, daß zur Umgangnahme von der Festsetzung von Baulinien früher die Zustimmung des Magistrates als erforderlich angesehen wurde, nach der Fassung des § 1 Abs. III der BO. nunmehr aber die Einvernahme des Magistrates genügt, dessen Einwendungen unter Umständen auch zurückgewiesen werden können.

6. Unter Gebäuden von vorübergehender Dauer sind solche Bauwerke zu verstehen, welche entweder ihrer Zweckbestimmung nach (weil zur Ausführung eines größeren Auftrages für ein industrielles Etablissement erforderlich) oder ihrem Baumaterial nach, — weil nur aus Holz oder sonst nicht massiv auszuführen oder nach der Intention des Baugesuchstellers selbst, — in verhältnismäßig kurzer Zeit wieder abzubrechen sind.

Hieher gehören, wenngleich die Bezeichnung „Gebäude" nicht zutrifft, auch interimistische Einfriedungen, die zum Schutze des Grundeigentums bezw. der auf demselben befindlichen landwirtschaftlichen Produkte gegen widerrechtliche Eingriffe errichtet werden wollen.

7. Der Begriff „vereinzelte Villen" geht weiter als etwa die Bezeichnung „einzelne Villen". Unter einem vereinzelten Gebäude versteht man ein nicht nur einzelnes, sondern auch isoliertes, von bebauten Stadtteilen weit entferntes Bauwerk. Als „einzelne" Bauwerke könnten auch mehrere Bauwerke angesehen werden, in Konsequenz einer zu § 53 der alten Bauordnung und § 4 Abs. 2 der Vollzugsvorschriften ergangenen Regierungsentschließung vom 9. April 1888, inhaltlich deren selbst 3 heizbare Lokale über dem 3. Stockwerke noch als „einzelne" heizbare Lokale gelten.

Unter vereinzelten Villen ist niemals eine Mehrzahl von solchen — eine Villengruppe — zu verstehen. Es darf daher sich um nicht mehr als eine Villa auf einem Baugrundstück handeln. Ob, wenn bereits eine Villa gemäß § 1 Abs. III zugelassen wurde, noch eine weitere etwa unter der gleichen Vergünstigung auf dem Nachbargrundstücke errichtet werden darf, ist nach der räumlichen Ausdehnung der betreffenden Grundstücke zu beurteilen. Der Charakter der Villa als einer isolierten wird jedenfalls gewahrt bleiben müssen. Der gegenseitige Abstand dürfte daher wohl kaum unter 100 m zu betragen haben.

Als Villa (Landhaus) wird man nur ein Einzelnwohnhaus, nicht aber ein Mietwohnhaus gelten lassen können. Ein Gebäude mit mehr als einem Stockwerk über dem Erdgeschoß bezw. einem selbständig bewohnbaren Dachgeschoß über dem ersten Stockwerk wird nie als eine Villa anzusehen sein. Eine strikte Interpretation der Bezeichnung „Villa" ist, da es sich hier um

eine Ausnahme von der Regel handelt, und außerdem die Umgehung der Bauordnung ermöglicht wäre, unerläßlich.

8. **Als Fabriken und Anlagen im Sinne des § 16 der Reichsgewerbeordnung gelten folgende:**

Abdeckereien, Albuminpapierfabriken, Asphaltkochereien (soweit sie außerhalb der Gewinnungsorte des Materials errichtet werden).

Fabriken für Blechgefäße und Blechröhren, welche durch Vernieten hergestellt werden. Anlagen zur Herstellung eiserner Brücken oder sonstiger eiserner Baukonstruktionen.

Chemische Fabriken aller Art, Celluloid- und Cellulose-Fabriken.

Dampfkesselfabriken, Dachfilz-, Dachpappen-, Darmsaitenfabriken, Darmzubereitungsanstalten, Dégrasfabriken, Düngpulverfabriken.

Erdöldestillationen.

Feuerwerkerei-Anlagen und Anlagen zur Bereitung von Zündstoffen aller Art, Firnißsiedereien.

Gasbereitungs- und Gasbewahrungsanstalten, Gerbereien, Glashütten, Gypsöfen.

Hammerwerke, Holzimprägnierungsanstalten (mittels erhitzter Theeröle), ferner Anlagen, in welchen aus Holz oder ähnlichem Fasermaterial auf chemischem Wege Papierstoff hergestellt wird, Hopfenschwefeldörren.

Kalifabriken, Kalköfen, Knochenbleichen, Knochenbrennereien, Knochendarren, Knochenkochereien; Koaksbereitungsanstalten, soferne sie außerhalb der Gewinnungsorte des Materials errichtet werden; Kunstwollefabriken.

Leimsiedereien.

Metallgießereien, soferne sie nicht bloß Tiegelgießereien sind, ferner Anlagen zur Gewinnung roher Metalle.

Papierstoff-Fabriken (Cellulose), Pechsiedereien, soweit sie außerhalb der Gewinnungsorte des Materials errichtet werden, Poudrettenfabriken.

Rußhütten, Röstöfen.

Schießpulverfabriken, Anlagen zur Erbauung eiserner Schiffe, Schlächtereien, Schnellbleichen, Seifensiedereien, Stauanlagen für Wasserbetriebswerke, Stärke-Fabriken mit Ausnahme der Fabriken zur Bereitung von Kartoffelstärke, Stärkesyrup-Fabriken, Strohpapierstoff-Fabriken.

Talgschmelzen, Theer- (Braunkohlen- und Steinkohlen-Theer-) Bereitungsanstalten, soferne sie außerhalb der Gewinnungsorte des Materials errichtet werden, sowie Anlagen zur Destillation oder Verarbeitung von Theer oder Theerwasser, Tierhaarzubereitungsanstalten, sowie Anstalten zum Trocknen und Einsalzen ungegerbter Tierfelle, Thransiedereien.

Verbleiungs-, Verzinnungs- und Verzinkungsanstalten.

Wachstuchfabriken.

Ziegelöfen, Zündstoff-Fabriken siehe sub Feuerwerkerei-Anlagen.

9. *a.* Die Zulassung derartiger Anlagen ist nicht unter allen Umständen davon abhängig zu machen, daß ein Anschluß an den nächsten Straßenkanal hergestellt wird. Die Anlage von Abort-, Dung- und Versitzgruben kann daher nicht ausgeschlossen werden. Ihre Zulassung ist, soweit es sich um die Entfernung übelriechender oder das Grundwasser verunreinigender Flüssigkeiten

handelt, an solche technische Bedingungen zu knüpfen, welche jede gegenwärtige oder zukünftige Gefahr für die öffentliche Wohlfahrt ausschließen.

b. Es genügt nicht, daß eine etwa 3 oder 4 m breite Fläche als Zufahrt bis zur nächsten öffentlichen Straße bezw. dem nächsten Feldweg offen gehalten wird; dieselbe muß auch in einem gut fahrbaren Zustande erhalten werden, um bei Ausbruch eines Brandes die Herbeischaffung von Löschgerätschaften zu erleichtern.

c. Die an die Baugenehmigung zu knüpfenden Bedingungen müssen die spätere Durchführung der Baulinien sicher stellen. Es reicht demnach das Einverständnis des Grundeigentümers zur Festsetzung von Baulinien für sich allein nicht aus. Bauführungen im Sinne des § 1 Abs. III sind immer als neue Bauanlagen im Sinne des § 81 der Bauordnung anzusehen und unterliegen daher mindestens nicht milderen Bestimmungen als letztere selbst. Zum Zwecke der Durchführung der Baulinie kann zweifellos nicht nur die Anerkennung der künftig festzusetzenden Baulinien, sondern auch der Verpflichtung zur Einhaltung derselben, mithin die Beseitigung etwa künftig zum Straßenkörper fallender Gebäude und Bauteile, sowie die Grundabtretung zu der künftig entstehenden Straße selbst verlangt werden. Zu diesem Zwecke erscheint in den Fällen des § 1 Abs. III der Abschluß eines notariellen Vertrags mit dem Magistrate als künftigem Straßeneigentümer geboten.

§ 2.

Anläßlich der Festsetzung der Baulinie muß die Höhenlage (das Niveau) der Straße, und soferne ein Bedürfnis hiefür gegeben ist, auch die Höhenlage der an der Straße gelegenen Bauplätze bestimmt werden.

1. In der Regel ist das Niveau einer Straße durch die Höhenlage des von der Straße durchschnittenen Grundkomplexes und die Höhenlage der nächsten Verbindungsstraße von selbst gegeben.

2. *a.* Die an die Straße angrenzenden Bauplätze haben meist die gleiche Höhenlage, wie die Straße selbst. In diesem Falle ist ein Bedürfnis zur Festsetzung eines Niveaus für dieselbe nicht gegeben. Liegt indessen das Baugrundstück höher oder tiefer als die Straße, so erscheint für größere Hofräume, insbesondere für solche, in welchen Rückgebäude oder Flügelbauten errichtet werden können, die Festsetzung eines besonderen Niveaus erforderlich, um zu verhüten, daß die Zugänglichkeit der Hofräume im Widerspruch mit § 74 Abs. I erschwert werde und Zustände entstehen, die mit dem Geiste der Bestimmung des § 70 Abs. I nicht in Einklang zu bringen sind.

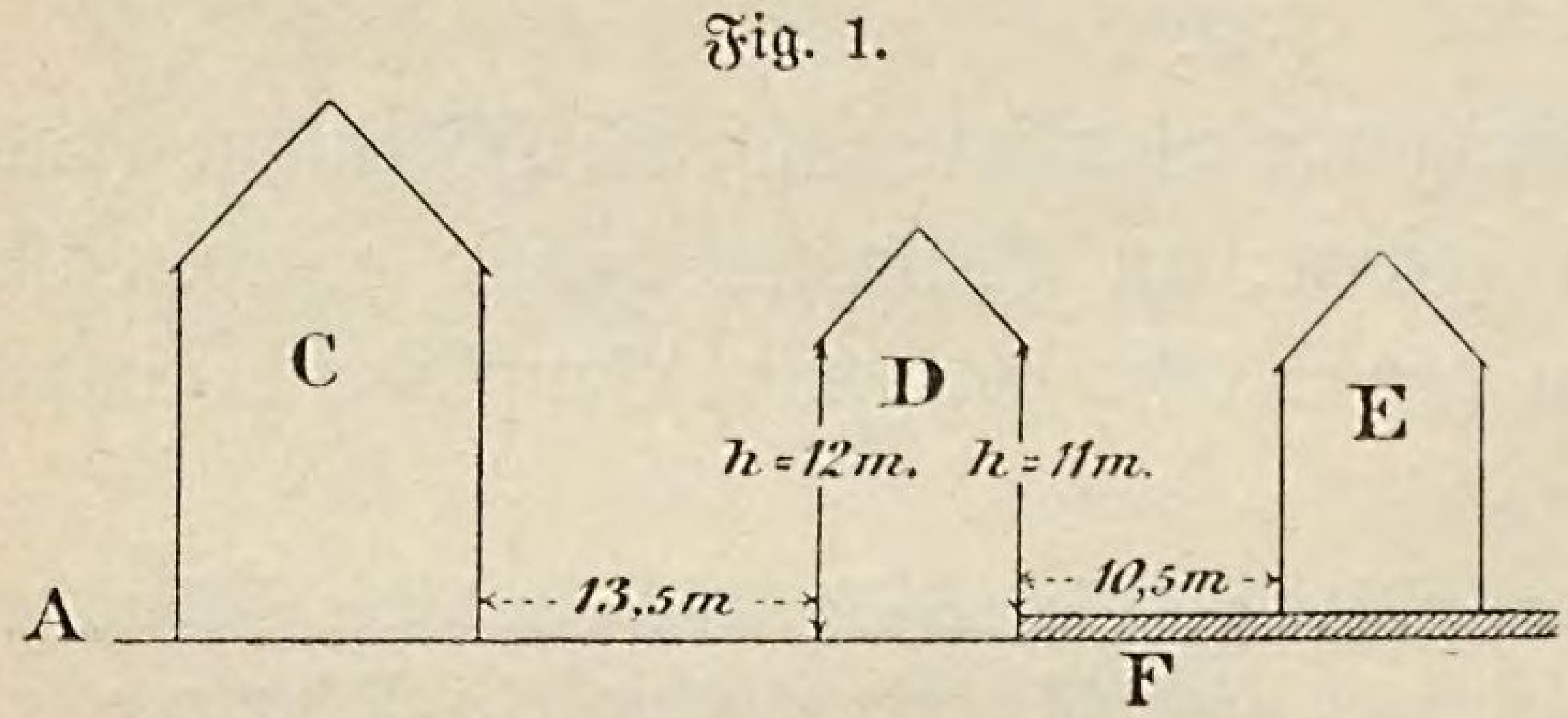
Die Festsetzung des Niveaus für einen Bauplatz bezw. den sich an die eigentliche Baufläche anschließenden Hofraum begründet einerseits für den Baugesuchsteller die Verpflichtung, das Grundstück bis zu der ihm angegebenen Cote aufzufüllen bezw. abzugraben, andererseits verfolgt dieselbe den Zweck, eine

gleichheitliche Grundlage für die Messung der den Hofraum umgebenden Umfassungsmauern zu schaffen. Hieraus folgt, daß während als Niveau einer Straße auch eine schiefe Ebene zulässig ist, für die Höhenlage eines Hofraumes nur eine wagrechte Fläche in Betracht kommen kann. Nicht unbedingt ausgeschlossen erscheint es indessen, das Niveau terrassenförmig zu gestalten. Darüber, wie in diesem Falle die Gebäudehöhe zu messen ist, vgl. Anm. 2a zu § 30.

b. In der Regel ist für den Hofraum das gleiche Niveau, wie für die Straße festzusetzen. Bildet das Niveau der Straße eine geneigte Fläche, so ist für die Höhenlage des Hofraums das Niveau der Durchfahrt maßgebend. Die Genehmigung der Erhöhung des Niveaus der Hoffläche über dasjenige der Straße erscheint nur insoweit statthaft, als die Zufahrt nicht erschwert wird und die Fußböden der an dem Hofraum liegenden, zum dauernden Aufenthalte für Menschen verwendbaren Parterreräume den anstoßenden Grund um mindestens 0,30 m überragen. Aus dieser Höherlegung der Hoffläche können sich in Ansehung der Einhaltung der durch § 70 Abs. I für Umfassungsmauern vorgeschriebenen Entfernungen, soweit es sich um einander gegenüberstehende Rückgebäude handelt, für den Baugesuchsteller möglicherweise Vorteile ergeben.

Nehme man beispielsweise an (Figur 1), daß in einem 12 m hohen Rückgebäude das Erdgeschoß 1,30 m über dem der Straße gleichen Hochniveau liegt. Durch Auffüllung könnte die rückwärtige Höhe des Rückgebäudes auf 11 m verringert und der Abstand eines zu errichtenden 2. Rückgebäudes von 10 m Höhe von 11 auf 10,5 m reduziert werden, was dann nicht zu beanstanden ist, wenn die Durchfahrt von dem 1. bestehenden Rückgebäude zu dem zu errichtenden 2. Rückgebäude ohne eine allzu große Steigung hergestellt werden kann.

Fig. 1.



Der Höherlegung der sich unmittelbar an das Vordergebäude anschließenden Hofraumfläche kommt ein solcher Einfluß auf das Maß des Abstandes, den ein Rückgebäude von einem Vordergebäude einzuhalten hat, nicht zu. Vergl. hierüber Anm. 3c zu § 70.

Eine Tieferlegung des Hofniveaus gegenüber der Höhenlage der Straße hat umgekehrt für den Baugesuchsteller den Nachteil, daß alsdann die rückwärtige Umfassungsmauer des Vordergebäudes eine größere Höhe erhält, daher für den Abstand, den ein Rückgebäude von einem Vordergebäude einzuhalten hat, gemäß § 70 Abs. I M. BO. sich ein größeres Maß ergibt.

Dem Ermessen der Baupolizeibehörde ist es anheimgegeben, ob sie die

Vertiefung des Hofniveaus unter die Höhenlage der Straße genehmigen will. Veranlassung hiezu wird insbesondere dann gegeben sein, wenn ein nach rückwärts ausgedehntes Baugrundstück vom Rande der Straße ab ein Gefälle aufweist, wenn ein Anwesen zwischen zwei Straßen mit verschiedener Höhenlage liegt, ferner dann, wenn das Niveau der Straße sich in einer geneigten Ebene befindet. Auch dann besteht gegen die Genehmigung eines tieferen Hofniveaus keinerlei Erinnerung, wenn in dem Hofraum weder Rückgebäude noch Flügelbauten errichtet werden können.

§ 3.

I Behufs der Festsetzung neuer und der Abänderung bestehender Bau- bezw. Vorgartenlinien und der Höhenlage sind der Lokalbaukommission in doppelter Fertigung Pläne vorzulegen,[1]) welche zu enthalten haben:

1. Eine geometrische Darstellung der betreffenden Grundstücke mit Angabe der bestehenden Plätze, Straßen und Wege, Brücken und Stege, der Brunnen, Bäche und Kanäle, der Besitzgrenzen, der vorhandenen Gebäude, deren Hausnummern, sowie der Namen der Besitzer, soweit dies zur Beurteilung des Baulinienplanes erforderlich ist, jedenfalls aber einschließlich der nächst angrenzenden Straßen;[2])

2. sowohl die genehmigten, als auch die neu oder zur Abänderung beantragten Bau- beziehungsweise Vorgartenlinien[3]) der freien Plätze und der Straßen mit Angabe der Breite derselben, dann die etwa erforderlichen neuen Brücken, Stege, Ufermauern, Böschungen und Berichtigungen von Wasserläufen;

3. im unebenen Terrain die Höhenlage der bestehenden und der beantragten Straßen, Plätze und Brücken, bezogen auf den für München amtlich festgestellten Horizont (Höhenlage über dem Meere), nebst den zugehörigen Längen- und Querprofilen;

4. soweit das öffentliche Interesse es erfordert, eine die ordnungsgemäße Bebauung ermöglichende Abteilung der Bauplätze.[4])

II Zur Anfertigung dieser Pläne sind richtig gestellte 1000-teilige Katasterblätter zu verwenden. Die Pläne über die Höhenlage sind im Maßstabe von 1 : 1000 für die Längen und von 1 : 100 für die Höhen anzufertigen. Jeder Baulinienplan muß einen Maßstab und die Angabe der Himmelsrichtung enthalten.

III Auf den Plänen ist durch das Vermessungsamt der Stadt

München zu bestätigen, daß sie von demselben geprüft und mit den thatsächlichen Verhältnissen übereinstimmend befunden worden sind.

1. Die Fertigung der Pläne behufs Festsetzung neuer Baulinien wäre an und für sich Sache der Privaten, welche an der Ziehung derselben mit Rücksicht darauf, daß ihr Grundbesitz hiedurch erst Bauplatzwert erhält, das größte Interesse haben. Wenn nun gleichwohl die Fürsorge für Ziehung neuer Baulinien seitens des Magistrats übernommen wurde, so geschah dies in der Erwägung, daß einerseits die von Privaten in Vorschlag gebrachten Baulinien sich nur auf einzelne Straßen, nicht aber, wie es dringend wünschenswert ist, auf einen abgegrenzten Teil der Peripherie erstrecken, andererseits die von Privaten in Vorschlag gebrachten Baulinien naturgemäß in erster Linie deren Privatinteressen berücksichtigen und deshalb auch sehr häufig einer völligen Umarbeitung unterstellt werden müssen. Nachdem vonseiten des Stadtmagistrats das Stadterweiterungsbureau mit der Herstellung eines Gesamtalignements für das gesamte Stadtgebiet betraut ist, so dürfte die Einreichung von Plänen behufs Festsetzung neuer Baulinien seitens der Privaten im allgemeinen nicht mehr veranlaßt sein. Auch die Vorschläge zur Abänderung bestehender Baulinien werden in den meisten Fällen, weil im öffentlichen Interesse gelegen, vom Magistrate bezw. der Lokalbaukommission ausgehen. Die Mitwirkung der Grundbesitzer bei Feststellung neuer Baulinien dürfte in der Vorlage von Abänderungsvorschlägen, die auf Plänen dargestellt sind, und von dem Stadterweiterungsbureau, wenn als begründet anerkannt, bei seinen Arbeiten berücksichtigt werden, nicht aber in dem Initiativantrage auf Festsetzung neuer Baulinien selbst, bestehen.

2. Bei Baulinienplänen, die sich auf einen großen Teil des Stadtgebiets erstrecken, wird in der Regel die Darstellung der zunächst angrenzenden Straßen nicht genügen, sondern zur Beurteilung des Baulinienplanes erforderlich sein, die Verbindung des neuen Straßennetzes mit dem angrenzenden bebauten Stadtbezirk durch Eintragung der in letzterem bereits bestehenden Straßen nachzuweisen.

3. Einer langjährigen Übung entsprechend werden die neu festzusetzenden Baulinien mit roter, die aufzugebenden Baulinien mit gelber, und die Grenzen zwischen Straßen einerseits und nicht zu bebauenden bezw. zu Anlagen zu verwendenden Grundstücken andererseits mit grüner Farbe eingetragen.

4. Ein Bauplatzabteilungsplan ist nur dann beizubringen, wenn dieses im öffentlichen Interesse gelegen ist. Diese Voraussetzung ist dann gegeben, wenn Zweifel über die Möglichkeit einer ordnungsmäßigen Bebauung obwalten, ferner auch dann, wenn es sich um die Bebauung der Umgebung von Monumentalbauten handelt. Zweifel über die ordnungsmäßige Bebauung können bestehen, wenn beispielsweise an einem Hang gebaut werden will und zu befürchten steht, daß der Bauplatz eine zu geringe Tiefe oder eine zu geringe Breite erhalten würde (vergl. Anm. 3 zu § 4).

§ 4.

I Bei der Festsetzung neuer und der Abänderung bestehender Bau- bezw. Vorgartenlinien muß auf Sicherheit und Bequemlichkeit des Verkehrs, sohin auf entsprechende Breite der Straßen,[1]) auf einen geregelten Wasserablauf, dann auf eine gute Verbindung der neuen Bauanlagen mit schon bestehenden, auf eine möglichst geradlinige und mit den Straßenlinien einen rechten Winkel bildende Abteilung der einzelnen Bauplätze[2]) und endlich darauf gesehen werden, daß die einzelnen Bauplatzteile den erforderlichen Raum für eine entsprechende Bauführung bieten.[3])

II Bei Bestimmung der Höhenlage ist auf möglichst geringe Steigungen, auf Schutz gegen Überschwemmungen, auf den als höchsten bekannten Grundwasserstand und die zweckmäßigste Entwässerung Rücksicht zu nehmen.

1. *a.* Die Bestimmung der Breite der Straßen ist dem Ermessen der Baupolizeibehörde anheimgegeben. Daß der Magistrat, als künftiger Eigentümer der Straßen, hiebei mit seinen Erinnerungen zu hören ist, versteht sich wohl von selbst. Hiebei wird auf Feuersicherheit, die Gesundheit und den Verkehr Rücksicht zu nehmen sein. Aus feuerpolizeilichen Rücksichten verbietet sich die Anlegung von Straßen, in denen mit Löschdienstgerätschaften, insbesondere mit Schubleitern, nur schwer zu hantieren ist. Straßen unter 12 m, von Bauflucht zu Bauflucht gemessen, dürften hienach für alle Folge zu vermeiden sein.

Die Interessen der Gesundheitspflege sind im allgemeinen wohl dadurch gewahrt, daß nach § 31 die Höhe der Gebäude die Straßenbreite nicht überschreiten darf, woraus sich ergibt, daß je schmäler die Straße ist, um so niedriger die Gebäude werden dürfen. Gleichwohl ist es auch vom Standpunkte der Gesundheitspflege nicht gleichgültig, welche Breite eine Straße erhalten soll. In solchen Stadtteilen, in welchen eine weiträumige Bebauung aus gesundheitlichen Rücksichten erforderlich ist, muß die Straßenbreite größer, als die Gebäudehöhe werden. Auch sind solche Maße thunlichst zu vermeiden, bei denen die Gebäude gerade noch eine bestimmte Stockwerkszahl bei Annahme des Minimums der Stockwerkshöhe erhalten können. Denn es ist vom hygienischen Standpunkte nicht begrüßenswert, wenn einerseits die Gebäudehöhe genau der Straßenbreite entspricht, andererseits das in § 36 festgesetzte Minimum der Stockwerkshöhe von 2,75 m nicht oder nur wenig überschritten wird. In Straßen von 12 m Breite werden beispielsweise nur Gebäude von zwei Stockwerken über dem Erdgeschoß errichtet werden können, in Straßen von 13 m Breite wird dagegen die Aufführung von Gebäuden bereits mit drei Stockwerken über dem Erdgeschoß möglich sein, wobei jedoch eine Stockwerkshöhe von nicht einmal 2,90 m sich berechnet. Es wird sich daher empfehlen, für

Straßen, welche für Gebäude mit drei Stockwerken über dem Erdgeschoße bestimmt sind, die Breite nicht unter 15 m festzusetzen. Wird hiebei die volle Gebäudehöhe ausgenützt, so ist das nur möglich unter Annahme einer größeren Stockwerkshöhe; auf jedes Stockwerk würde daher eine Höhe von 3,40 m treffen. Will dagegen die Höhe der einzelnen Geschoße nicht oder nur wenig über das Minimum erstreckt werden, so ergibt sich hieraus eine Gebäudehöhe, deren Maß bedeutend unter der Straßenbreite bleibt, wodurch in gesundheitlicher Beziehung die geringe Stockwerkshöhe ausgeglichen wird. Die Festsetzung der Straßenbreite auf 16 oder 17 m sollte, insbesondere im Geltungsbereiche der geschlossenen Bauweise, umgangen werden, da bei diesen Maßen die volle, nach der Straßenbreite zulässige Höhe mit 5 verhältnismäßig niedrigen Geschoßen einschließlich des Erdgeschoßes, ausgenützt würde. Es empfiehlt sich daher, die Straßenbreite je nach der zu ermöglichenden Stockwerkszahl entweder auf 12 m, 15 m oder 18 m oder ein größeres Maß festzusetzen, von den zwischen den drei genannten Breiten liegenden Maßen aber thunlichst abzusehen.

Für eine Straße von längerer Ausdehnung, welche einen normalen Verkehr aufzunehmen bestimmt ist, wird im Hinblick auf die Anforderungen des letztern eine Breite von etwa 20 m festzusetzen sein, wovon nach dem Ermessen des Magistrats je 4 m auf die beiderseitigen Trottoire und 12 m auf die Fahrbahn zu rechnen sein dürften. Bei Annahme einer derartigen Fahrbahnbreite werden 4 breite Lastfuhrwerke bequem gleichzeitig neben einander fahren können.

Für Straßen von untergeordneter Bedeutung, die lediglich zur Erschließung umfangreicher Bauquartiere dienen, und nur die Verbindung von einer Parallelstraße zur andern herstellen sollen, wird ein Maß von 15 m wohl die Regel bilden, ein solches von 12 m aber nur ganz ausnahmsweise noch zugelassen werden können.

Für Straßen von besonderer Bedeutung indessen, sei es, daß dieselben als Prachtstraßen (Boulevards) oder als Hauptverkehrsstraßen gedacht sind, wird die Straßenbreite nicht unter 30 m zu fixieren sein, wovon je 6 m auf die Trottoire und 18 m auf die Fahrbahn (für 6 Wagenreihen) entfallen.

b. Bei Vorgärten dürfte unter eine Breite von 4 m nicht herunter zu gehen sein. Dieselbe wird in Straßen von untergeordneter Bedeutung genügen. Bei Straßen mit Vorgärten ergibt sich von Bauflucht zu Bauflucht gemessen, naturgemäß eine größere Breite, als bei Straßen ohne Vorgärten. Das Minimum dürfte hier 18 m betragen, wobei auf die Fahrbahn 6, die beiderseitigen Trottoire und Vorgärten je 2 bezw. je 4 m entfallen. Für Straßen mit Vorgärten, die einem normalen Verkehr dienen und in Villenquartieren wird eine Fahrbahn von 9—10 m für 4 Reihen leichtern Fuhrwerks dem Bedürfnisse entsprechend sein. Bei Annahme einer Trottoirbreite von 2,5—3,00 m, was bei dem geringeren Fußgängerverkehr in solchen Stadtteilen ausreicht, und einem Vorgarten von 5 m Breite ergibt sich für normale Verkehrsstraßen mit Vorgärten eine Gesamtbreite von ca. 25 m. Für Haupt-

verkehrsstraßen, Landstraßen, werden die Verhältnisse größer zu greifen sein und sich Maße von 32—36 m, eventuell bei größeren Vorgärten auch noch darüber hinaus ergeben.

2. Die Forderung, daß die Abteilung der einzelnen Bauplätze einen rechten Winkel mit der Straßenlinie bilde, ist keine unbedingte. Sie legt wohl der Baupolizeibehörde die Verpflichtung auf, eine Einigung unter den beteiligten Grundbesitzern im Sinne eines Grundaustausches anzustreben; kommt aber eine diesbezügliche Einigung nicht zu stande, so kann die Abweisung von Bauplänen im Hinblick auf die Bestimmungen des § 4 nur dann ausgesprochen werden, wenn der Baugesuchsteller selbst durch ungebührliche Forderungen das Zustandekommen eines Ausgleichs verhindert, oder wenn die vorhandenen spitzen, beziehungsweise stumpfen Winkel eine mit den öffentlichen Interessen überhaupt nicht zu vereinbarende Bauführung bedingen würden. Wollte man unter allen Umständen auf einer rechtwinkeligen Bauplatzabteilung beharren, so würde vielfach der Unschuldige unbilligerweise für den Schuldigen leiden, oder es könnte dadurch das Entstehen enger Reihen herbeigeführt werden.

3. Wie groß ein Bauplatzteil sein muß, um den erforderlichen Raum für eine entsprechende Bauführung zu bieten, läßt sich, was die Tiefe anlangt, aus § 31 Abs. V und § 71 Ziff. 1 entnehmen. In erstgenannter Bestimmung ist ein Maß von 14 m als geringste normale Haustiefe und in letzterer Vorschrift das Mindestmaß des dahinter liegenden Hofraumes mit 7 m angenommen. Daraus ergibt sich eine Mindesttiefe von 21 m. Die Breite eines Bauplatzes muß so bemessen sein, daß neben einem an einen Lichthof in die Mitte gelegten Treppenhaus mindestens noch ein Raum für einen Korridor zur Verbindung von Vorderzimmern und rückwärtigen Räumen verbleibt. Hienach kann bei entsprechender Tiefe des Baugrundstückes eine Breite selbst von nur 5 m nicht beanstandet werden. In englischen und amerikanischen Städten, wo das Einfamilienhaus die Regel bildet, sowie bei der in der nächsten Nähe Münchens befindlichen Heilmann'schen Villenanlage zu Gern dürfte die Breite der Häuserfronten nicht allzuviel größer sein. Soll, was nur zu begrüßen wäre, nicht bloß in Villenquartieren, sondern auch im Geltungsbereiche der geschlossenen Bauweise das Einfamilienhaus zu Ehren kommen, so wird man in der Interpretation des § 4, was die Breite eines Bauplatzes anlangt, nicht zu ängstlich verfahren dürfen.

§ 5.[1]

I Wer an bestehenden oder neuanzulegenden öffentlichen Plätzen, Straßen oder Wegen ein Gebäude oder eine sonstige der baupolizeilichen Genehmigung bedürfende bauliche Anlage neu aufführen oder eine Hauptreparatur oder Hauptänderung (§ 11) an einem bestehenden Gebäude oder einer baulichen Anlage der vorbezeichneten Art vor

der Baulinie vornehmen will,[2]) hat die Bau- bezw. Vorgartenlinie einzuhalten.[3])[4])

II Die Einhaltung der Bau- bezw. Vorgartenlinie kann[5]) ferner verlangt werden:

1. beim Umbau eines Vordergebäudes, wenn auch der Bauplan auf die vor der Baulinie befindlichen Gebäudeteile sich nicht bezieht;[6])

2. beim Neubau eines größeren Rückgebäudes, wenn das Vordergebäude alt und reparaturbedürftig ist;[7])

3. beim Anbau von Flügelbauten an Vordergebäude.[8])

III Die Herstellung von interimistischen Einfriedungen und Gebäuden kann nach Einvernahme des Stadtmagistrates auch ohne Zurückrücken auf die Baulinie widerruflich gestattet werden.[9])

IV In Straßen von 12 m und geringerer Breite sind Vorbauten vor der Baulinie unstatthaft.[10]) In Straßen, welche über 12 m breit sind, können Balkone, Erker und dergleichen zugelassen werden, welche bis zu 1,30 m über die Baulinie vortreten.[11]) Unter denselben muß aber, wenn sie nicht über abgeschlossenen Vorgärten liegen, ein mindestens 3,50 m hoher freier Durchgang verbleiben;[12]) ferner müssen dieselben, wenn sie mehr als 0,30 m vor die Baulinie vortreten, mindestens um das 1½fache des Vorsprunges von den nachbarlichen Grenzen entfernt bleiben.[13]) Gewöhnliche Ausladungen, Vorsprünge, Sockel, Risalite, Lisenen und dergleichen sollen über die Baulinie nicht mehr als 0,15 m vortreten, bei größeren Gebäudeausladungen ist die Mauerflucht entsprechend hinter die Baulinie zurückzurücken.[14])

V Wo Vorgärten vorgeschrieben sind, müssen dieselben an der festgesetzten Vorgartenlinie eingefriedet und stets in einem geordneten Zustand erhalten werden.[15])

VI In Anwesen, welche sich mit der Mauerflucht der Vordergebäude hinter der Baulinie bezw. mit der Einfriedung hinter der Vorgartenlinie befinden, können Bauvornahmen ohne Vorrückung in die Bau- bezw. Vorgartenlinie gestattet werden, soferne nicht öffentliche Interessen entgegenstehen.[16])

VII Ein Zurückrücken der Hauptgebäude hinter die Baulinie kann, soferne nicht öffentliche Interessen entgegenstehen, aus ästhetischen

Rücksichten unter der Bedingung gestattet werden, daß die Baulinie im Anschluß an die Nachbargebäude wieder eingehalten wird.[17])

VIII In den Fällen des § 1 Abs. 3 müssen die Gebäude und Einfriedungen so weit von den betreffenden Straßen oder Wegen zurückgerückt werden, als es im einzelnen Falle die Rücksicht auf den Verkehr erfordert; die Bestimmung des hiernach einzuhaltenden Abstandes obliegt der Lokalbaukommission im Benehmen mit der k. Polizeidirektion und dem Stadtmagistrate.

1. Allgemeine Vorbemerkungen.

a. § 5, insbesondere Abs. I und II desselben, zählt zu den wichtigsten Vorschriften der Bauordnung. — Im engsten Zusammenhang zu den §§ 1, 80 u. 81 der BO. stehend, bedarf derselbe gleich diesen Bestimmungen einer eingehenden Würdigung um so mehr, als einerseits aus diesem Zusammenhang allein in Ermanglung klarer Vorschriften überaus schwierige Rechtsfragen, die in Ansehung der Grundabtretung zu bestehenden Straßen sowie hinsichtlich der Herstellung neuer Straßen sich ergeben, zu beurteilen sind, anderseits sich bezüglich verschiedener, hier einschlagender, aus der früheren Bauordnung entnommener Vorschriften noch keine unbedingt sichere Praxis gebildet hat. Die Auflagen, die § 5 dem Bauunternehmer macht, sind unter Umständen sehr weitgehend, und Aufgabe einer sinngemäßen Interpretation ist es, die Konsequenzen der in § 5 ausgesprochenen Sätze mit aller Bestimmtheit festzustellen und die gerade bei der Baulinieneinhaltung in hervorragendstem Maße in Betracht kommenden Interessen der Gemeinde — zweckentsprechender Ausbau des Stadtgebiets, Fürsorge für den Straßenverkehr und Unterhalt der Straßen — mit den Anforderungen der Billigkeit gegenüber dem Baugesuchsteller in Einklang zu bringen.

b. Der in § 1 Abs. I u. II an die Spitze der Bauordnung gestellte Satz, daß die im Bezirke der Stadt München gelegenen Grundstücke nur nach vorheriger Feststellung von Baulinien, d. h. erst dann bebaut werden dürfen, wenn die den Zugang zu diesen Grundstücken vermittelnden öffentlichen Straßen entweder bereits vorhanden, oder wenigstens vorgesehen sind, wäre praktisch völlig bedeutungslos, wenn nicht eine nachfolgende Bestimmung als Wirkung der Baulinienfeststellung die Verpflichtung zur Einhaltung derselben statuieren würde. Diese in § 5 Abs. I u. II ausgesprochene Verpflichtung ist indessen keine generelle. Es wäre daher unrichtig gewesen, dem § 1, wie anläßlich der ersten Beratung des Referatsentwurfes beantragt war, die Fassung zu geben, daß die im Bezirke der Stadt gelegenen Grundstücke nur unter Einhaltung von Baulinien zur Bebauung gebracht werden dürfen. Denn, erscheint zwar die vorgängige Feststellung von Baulinien ganz allgemein geboten, um das sogenannte wilde Bauen und die Entstehung von Bauwerken zu verhüten, welche die Durchführung von Straßen erschweren, so ist die Einhaltung der

Baulinie selbst keineswegs bei jeder Bauvornahme veranlaßt. Sie ist insbesondere da nicht erforderlich, wo Baulinien überhaupt nicht in Betracht kommen, also z. B. wenn hinter einem bereits bestehenden, die Baulinie einhaltenden Vordergebäude ein Rückgebäude errichtet werden will.

Während sich die Tendenz des § 1 Abs. I u. II mehr negativ in einem Bauverbot äußert, mit dem diese Vorschrift die von gültigen Baulinien noch nicht berührten bezw. durchzogenen Grundstücken belegt, verfolgt § 5 den positiven Zweck, die Baulinien auch thatsächlich durchzuführen, bezw. Gewähr dafür zu bieten, daß die gemäß § 1 erforderlichen öffentlichen Straßen auch wirklich neu angelegt bezw., soweit sie bereits bestehen, auf die alignementmäßige Breite gebracht werden. Das Recht an einer Straße zu bauen setzt demnach voraus, daß durch die Einhaltung der Baulinien der Bestand der Straße, als einer der Allgemeinheit dienenden Einrichtung, gesichert bezw. die vor dem Baugrundstück liegende Fläche öffentliche Straße ist.

c. § 5 enthält Bestimmungen darüber, wann

1. die Baulinie eingehalten werden muß (Abs. I),

2. wann es im Ermessen der Baupolizeibehörde steht, die Einhaltung der Baulinie zu verlangen oder davon abzusehen (Abs. II), ferner

3. in welchen Fällen Ausnahmen von der strengen Verpflichtung zur Einhaltung der Baulinie eintreten können (Abs. III u. ff.).

Besondere Bemerkungen.

2. Die Voraussetzungen für die Einhaltung der Baulinie.

Die Baulinie ist einzuhalten, wenn entweder

I. ein Gebäude oder eine sonstige der baulichen Genehmigung unterliegende bauliche Anlage im Sinne des § 10 neu aufgeführt werden will,

II. die hiebei in Betracht kommenden Straßen, Wege und Plätze **öffentlich** sind,

III. die Herstellung **an** einer öffentlichen Straße erfolgt; **oder**

IV. eine Hauptreparatur oder Hauptänderung an einem bestehenden Gebäude im Sinne des § 1 vorgenommen werden will.

I.

a. Von der Definition des Begriffes „Gebäude" wurde auch hier abgesehen, da in denjenigen Fällen, in denen es zweifelhaft ist, ob man es überhaupt mit einem Gebäude zu thun hat, die Ausnahme des § 5 Abs. III Platz greift und daher aus Billigkeitsgründen die Einhaltung der Baulinie nicht verlangt wird. (Vergl. Anm. 1 zu § 10.)

b. Die Einhaltung der Baulinie ist von demjenigen zu verlangen, welcher die Absicht, ein Gebäude zu errichten, durch Einreichung von Plänen über dieses Gebäude bekundet. Die Verpflichtung hiezu ergibt sich nicht schon

aus der Einreichung eines Planes, welcher die künftige Bebauung eines Grundstücks nachweisen will. Ein solcher ist in der Regel für Bauplatzabteilungen im Geltungsbereich der geschlossenen Bauweise überhaupt nicht erforderlich. Eine Ausnahme ergibt sich aus § 3 Ziff. 4, in welchem Falle aber der Bebauungsplan nicht etwa einer förmlichen Genehmigung bedarf, sondern lediglich den Nachweis einer ordnungsgemäßen Bebauung zu führen, bestimmt ist. Für Bauten innerhalb des Gebiets der offenen Bauweise sind allerdings Bebauungspläne erforderlich, welche der Genehmigung der Lokalbaukommission und des Stadtmagistrats unterliegen. Diese Prüfung hat sich aber lediglich auf die Breite der Pavillonzwischenräume und auf die Größe der Gebäudegruppen zu erstrecken. Eine Würdigung der Verpflichtung zur Einhaltung der Baulinie findet bei diesen Vorlagen nicht statt; es kann daher die Genehmigung eines derartigen Planes nicht von der Einhaltung der Baulinie abhängig gemacht werden.

c. Wenn § 1 Abs. III der Bauordnung die Herstellung der dort aufgeführten Gebäude unter gewissen Voraussetzungen auch ohne das Vorhandensein von Baulinien zuläßt, so darf daraus selbstverständlich nicht etwa geschlossen werden, als ob bei Bauführungen letzterer Art die Einhaltung der Baulinie nicht geboten ist. Zweck jener Vergünstigung war vielmehr der, die Herstellung derartiger Gebäude ihrem Zweck entsprechend weitab vom Baugebiete zu ermöglichen. Soweit derartige Gebäude innerhalb des von genehmigten Baulinien durchzogenen Stadtgebietes errichtet werden wollen, unterliegen sie den Bestimmungen des § 5 Abs. I. Das gleiche gilt auch für den Fall, daß sie zwar außerhalb des Baulinienplanes für den betr. Stadtteil errichtet wurden und nun später, nach erfolgter Erweiterung des Straßennetzes und Einbeziehung in das letztere, daran ein Umbau, eine Erweiterung oder eine Hauptreparatur vorgenommen werden soll. In diesem Falle ist selbstverständlich auf Einhaltung der Baulinie zu bestehen.

d. Die sonstigen der baupolizeilichen Genehmigung unterliegenden Bauanlagen sind: Herstellung von Einfriedungen aller Art an öffentlichen Straßen, Plätzen oder Wegen oder wo Bau- bezw. Vorgartenlinien in Betracht kommen, sowie an Nachbargrenzen, und Keller, ferner Anwesensentwässerungen, Abtritte, Dung- und Versitzgruben, desgleichen Brunnenschachte. Von diesen begründen die beiden erstgenannten Arten baulicher Anlagen die unbedingte Verpflichtung zur Einhaltung der Baulinie, Einfriedungen jedoch nur insoweit, als es sich nicht um lebende Zäune handelt, deren Herstellung sich nicht als Bauführung charakterisiert, auch insoweit nicht, als sie nur intermistischer Natur sind, in welchem Falle sie nach § 5 Abs. III zu behandeln sind, endlich auch nicht Einfriedungen an Nachbargrenzen; vergl. über letztere IIIBa Seite 30.

Was die übrigen hier aufgeführten Anlagen betrifft, so wurde eine unbedingte Verpflichtung, die Baulinie mit allen ihren Konsequenzen (vergl. Anm. 3, I) einzuhalten, bei deren Herstellung bisher nicht angenommen.

Daß Entwässerungsanlagen, soferne sie unbebaute Grundstücke betreffen und daher lediglich landwirtschaftlichen Zwecken dienen, wie z. B. Grundstückdrainagen, nicht als Bauführungen anzusehen sind, wurde bereits früher (s. Anm. 2c zu § 1) hervorgehoben. Hier handelt es sich nur um solche Anwesensentwässerungen, welche die Abführung des Meteor- oder Nutzwassers von Gebäuden bezwecken. In der Praxis hat man indessen davon Umgang genommen, bei dem Anschluß von Gebäuden, die über die Baulinie hervortreten, an das Kanalnetz, deren Zurückrückung auf die Baulinie zu verlangen und mit Recht, denn es würde der Billigkeit nicht entsprechen, die Erfüllung einer baupolizeilichen Auflage, als welche sich die Herstellung der Entwässerungsanlage charakterisiert, die Forderung des Abbruchs des Hauses, in Ansehung dessen die Auflage erfüllt werden soll, zu verlangen. Von der Einhaltung der Baulinie bei Herstellung von Entwässerungsanlagen ist daher Umgang zu nehmen.

Die Herstellung von Brunnenschachten, Abtritten, Dung- und Versitzgruben an der Baulinie selbst ist mit der Bestimmung des § 6 unvereinbar und wird daher in der Regel überhaupt nicht zu gestatten sein. § 5 Abs. I kann daher in Ansehung derartiger baulicher Anlagen nur in dem Sinne Anwendung finden, daß er deren Herstellung vor der Baulinie auf dem zur Straße fallenden Grunde untersagt, nicht aber dahin interpretiert werden, daß die Herstellung von Brunnenschachten, Abtritten, Dung- und Versitzgruben, die abseits von der Straße gebaut werden sollen, auch die übrigen mit der Einhaltung der Baulinien verbundenen Auflagen — Anm. 3, I — zur Folge hätte. Mag nun nach dem Buchstaben der erwähnten Bestimmung die Einhaltung der Baulinie unbedingt hier erforderlich sein — in dem Geiste derselben ist eine diesbezügliche Bestimmung nicht begründet.

Nach dem ersten Entwurfe einer neuen Bauordnung sollte zur Ausführung dieser baulichen Anlagen eine Baugenehmigung nicht erforderlich sein. Die Wiederaufnahme in § 10 erfolgte lediglich aus hygienischen Rücksichten, nicht aber deshalb, weil man die Herstellung dieser Bauobjekte aus Mauerwerk als eine besondere, die Durchführung einer Baulinie beeinflußende Maßnahme angesehen hätte. Daher ist auch beispielsweise die Anlegung einer gemauerten Kalkgrube, mag dieselbe auch eine nicht unbedeutende Ausdehnung haben, der baulichen Genehmigung nicht unterworfen worden. Es ist nun nicht einzusehen, warum, wenn bei einer derartigen Grube die Baulinie nicht eingehalten zu werden braucht, dieses bei den hier in Frage stehenden Gruben erforderlich sein soll, da doch die Einhaltung der Baulinie mit den sanitären, die Baugenehmigung erfordernden Rücksichten nichts gemein hat. Dazu kommt, daß sich bei derartigen Bauanlagen gar nicht sagen ließe, in welchem Umfange die Baulinie eingehalten werden sollte. Würde man dies für die ganze Länge des Baugrundstücks verlangen, so würde derjenige, der eine solche Anlage unternimmt, strengeren Bestimmungen unterworfen, als derjenige, der ein Vordergebäude herstellt, bei welchem in der Regel bloß auf die Ausdehnung

desselben die Einhaltung der Baulinie gefordert werden kann (vergl. Note 4, II). In einem solchen Falle aber, ebenso wie bei Errichtung eines Gebäudes abseits der Baulinie, die Einreichung von Plänen über die Bebauung des Vordergrunds zu verlangen, dazu fehlen die Gründe, die dies bei Errichtung von Gebäuden rechtfertigen. Vergl. Anm. 2, III zu § 5.

In der That wäre es als eine viel zu weit gehende Auflage, wenn bei der Herstellung von Brunnenschachten ꝛc. die Baulinie eingehalten werden müßte. Demnach sind diese Bauvornahmen nicht als unter § 5 Abs. 1 fallend anzusehen.

II.

a. Zur Einhaltung der Baulinie ist derjenige verpflichtet, welcher an einer öffentlichen Straße baut. Diese Voraussetzung kann indessen nicht etwa in dem Sinne interpretiert werden, daß Jemand an einem Privatweg bauen könne und dann die Baulinie der öffentlichen Straße nicht einzuhalten brauche. Privatwege kommen für die baupolizeiliche Würdigung überhaupt nicht in Betracht. Ihre Fläche gilt als Bestandteil derjenigen Grundstücke, die sie durchschneiden bezw. berühren. Ist einem solchen Grundstück die Verbindung mit einer öffentlichen Straße durch Ziehung von Baulinien für letztere noch nicht ermöglicht, so kann auf demselben, weil es gemäß § 1 Abs. I und II mit einem Bauverbot belastet ist, trotz des Vorhandenseins eines Privatweges ein Gebäude nicht errichtet werden. — Wurden dagegen für das betreffende Grundstück Baulinien festgesetzt, so steht dasselbe in Beziehung zu einer, sei es bereits angelegten, sei es erst zu schaffenden öffentlichen Straße. In diesem Falle handelt es sich bei Errichtung eines Gebäudes lediglich darum, ob dasselbe an jener Straße hergestellt werden soll und demnach der Vorschrift des § 5 zu genügen ist, oder nicht. Vergl. Anm. 2, III zu § 5. Das gleichzeitige Vorhandensein eines Privatweges ist für die Würdigung dieser Frage durchaus gleichgiltig.

b. Öffentlich ist ein Weg dann, wenn er dem allgemeinen Verkehre dient und demselben nicht durch den Willen eines Privaten entzogen werden kann. Ein öffentlicher Weg kann auch Eigentum eines Privaten sein, wie dies z. B. in Ansehung der Königinstraße, die als Bestandteil des Englischen Gartens der Civilliste gehört, der Fall ist. — Jedoch darf dem Privaten die rechtliche Möglichkeit, dieses Eigentum in einer den allgemeinen Gebrauch beeinträchtigenden Form auszuüben, nicht zustehen. Vergl. hierüber v. Kahr, Kommentar zur Gemeindeordnung Seite 338 u. ff., aus dessen überaus klaren und erschöpfenden Darlegungen hier folgende Sätze angeführt seien:

„Öffentliche Wege sind solche Wege, welche infolge Widmung des Staates bezw. der Gemeinde die Bestimmung haben, dem allgemeinen Gebrauche zu dienen, m. a. W. solche Wege, welche unter öffentlicher Autorität dem allgemeinen Gebrauche gewidmet sind. Die Öffentlichkeit eines Weges wird durch einen Verwaltungsakt der zuständigen staatlichen oder gemeindlichen Organe begründet, vermöge dessen der Weg dem allgemeinen Gebrauche

übergeben wird. Die Übergabe kann durch eine förmliche Verfügung erfolgen, z. B. durch eine Bekanntmachung, daß der Weg von einem bestimmten Tage an dem allgemeinen Verkehre offenstehe (eine Form, die bisher in München nicht üblich war), sie kann aber auch stillschweigend vor sich gehen. (Eröffnung der Straße und thatsächliche Behandlung als öffentlicher Weg.)

Die Widmung eines Weges für den allgemeinen Verkehr durch die .... gemeindlichen Organe hat zur notwendigen Voraussetzung, daß .... die Gemeinde privatrechtlich über die betreffende Fläche zu verfügen befugt ist, sei es, daß die Gemeinde, was die Regel ist, Eigentümerin der letzteren ist, bezw. das Eigentum erwirbt, oder daß der Eigentümer seinen Grund und Boden der Gemeinde gegenüber mit einer diesbezüglichen Servitut — sogenannte öffentliche Wegservituten — belastet. Die Erwerbung solcher Servituten vollzieht sich in derselben Weise, wie die anderer Servituten; auch die Verjährung kann als Erwerbstitel dienen und insbesondere die sog. unvordenkliche Verjährung in Betracht kommen."

Die bloße Möglichkeit, eine Fläche zu befahren oder zu begehen, giebt derselben demnach noch keineswegs den Charakter einer öffentlichen Straße, bezw. eines Teiles einer solchen, ebenso wenig die thatsächliche Ausnützung dieser Möglichkeit seitens Dritter, solange dem Eigentümer das Recht, die Ausnützung hintanzuhalten, noch zusteht. Dieses Rechtes kann er, falls er den Grund nicht abtritt, auch keinen Servitutvertrag eingeht, nur durch unvordenkliche Verjährung verlustig gehen, deren Lauf und rechtliche Wirkung er indessen jederzeit durch Prohibitivmaßregeln (Lagerung von Gegenständen, Errichtung von Barrieren) aufzuheben vermag. Für die Feststellung des Inhaltes der Verpflichtung zur Einhaltung der Baulinie sind diese Rechtssätze von großer Bedeutung. Vergl. Anm. 3. C, II zu § 5.

III.

Die Verpflichtung zur Einhaltung der Baulinie setzt voraus, daß an bestehenden, oder neu anzulegenden Straßen oder öffentlichen Plätzen eine Bauführung im Sinne des § 5 Abs. I vorgenommen werden will.

Eine Bauführung wird an einer Straße nicht nur dann vorgenommen, wenn das betreffende Bauobjekt an die Straße bezw. die bereits bestehende oder neu zu errichtende Straßenfront gesetzt, sondern auch dann, wenn zuerst der rückwärtige Baugrund ausgenützt werden und der Vorderplatz einstweilen unüberbaut bleiben soll. Diese Auffassung ergiebt sich daraus, daß außerdem der Zweck der Baulinienfestsetzung, geregelte Straßenverhältnisse zu schaffen, leicht vereitelt werden könnte, sowie daraus, daß nicht bloß für die Errichtung von Gebäuden und Einfriedungen, sondern für alle in § 10 aufgeführten baulichen Anlagen im Allgemeinen, die Einhaltung der Baulinie gefordert wird, von diesen aber verschiedene nach § 6 Satz 1 an der Straße selbst überhaupt nicht hergestellt werden dürfen.

Es wirft sich nun die Frage auf, ob jedes, wenn auch noch soweit von der Straße entfernt zu errichtende Bauwerk, als an der Straße gelegen angesehen werden muß, und daher die Einhaltung der Baulinie bedingt, oder ob es nicht eine Grenze giebt, von der ab Bauobjekte hergestellt werden können, ohne daß hiebei die Erfüllung der erwähnten Verpflichtung erforderlich wäre.

Hier ist zwischen Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen im Sinne des § 5 Abs. I. — Vergl. Anm. 2, I, d — und zwischen der Herstellung von Gebäuden an neuen, und der Erbauuung von Gebäuden an bestehenden Straßen zu unterscheiden.

A.

a. Bauführungen in neuen Bauanlagen, d. h. die Errichtung von Gebäuden auf Grundstücken, die erst durch Anlegung von Straßen Bauplätze werden, sind nur zulässig, wenn nicht allein gemäß § 81 M. BO. die Herstellung des an die Gemeinde zu überweisenden Straßenkörpers erfolgt, bezw. gesichert, sondern auch der Bestand der betreffenden Straße als einer dem allgemeinen Verkehre dienenden Einrichtung durch Übernahme auf die Gemeinde gewährleistet ist. Denn das Recht zu bauen setzt das Vorhandensein einer öffentlichen Straße, an welcher gebaut werden will, gemäß § 1 und 5 M. BO. voraus. Diese Voraussetzung ist aber ohne Einhaltung der Baulinie nicht denkbar. Wer also in einer neuen Bauanlage im Sinne des § 81 M. BO., wenn auch noch so weit abseits von der noch unbebauten Straßenfrontlinie, ein Gebäude errichten will, hat die Baulinie einzuhalten, d. h. die Einfriedung auf letztere zurückzurücken und den zur Straße fallenden Grund an die Gemeinde abzutreten. Vergl. Anm. 3, B und C.

b. Wo die Errichtung von Gebäuden auf noch unbebauten, an bereits bestehende Straßen angrenzenden Grundstücken abseits von der Straße in Frage steht, gehen die Meinungen darüber, ob und innerhalb eines wie großen Abstandes von der Grenze die Einhaltung der Baulinie noch verlangt werden kann, auseinander.

Sicherlich wird zwar ein Gebäude als „an der Straße zu errichten" anzusehen und die Verpflichtung zur Einhaltung der Baulinie gegeben sein, wenn zwischen dem erstern und der letztern nicht mehr genügend Raum zur Errichtung eines Vordergebäudes **und** zur Freilassung eines den Vorschriften des § 70 und ff. entsprechenden Hofraumes verbleibt. Diesbezügliche Baugesuche werden übrigens, weil dem Zwecke der Baulinie, eine geordnete Bebauung der Straßenfront zu ermöglichen, widersprechend, in der Regel, insbesondere, wenn es sich nicht um industrielle Anlagen handelt, abgewiesen werden müssen.

Bei Bauführungen in größerer Entfernung von der Baulinie dagegen ist die Entscheidung, ob das Gebäude noch „an der Straße" errichtet wird oder nicht, schwieriger. Englert, Kommentar zur M. BO. Note 2 zu § 5 verneint diese Frage für den Fall, daß die nachträgliche Herstellung eines

Hauptgebäudes unter den angegebenen Verhältnissen zu erwarten ist." Was unter den „gegebenen" zu dieser Erwartung berechtigenden Verhältnissen zu verstehen sei, ist dort nicht gesagt. Soll eine diesbezügliche Erklärung des Baugesuchstellers, eventuell durch eine Kautionsleistung gesichert, genügen, oder der Bauplan selbst die erforderliche Aufklärung bieten?

Gegen erstere Auffassung wäre einzuwenden, daß es unstatthaft erscheint, das Vorhandensein eines objektiven, von einschneidenden rechtlichen Wirkungen begleiteten Verhältnisses von einem rein subjektiven Moment, der oft recht fragwürdigen, den etwaigen Besitznachfolger in keiner Weise bindenden Intention des Baugesuchstellers, abhängig zu machen. Hieran vermag auch eine etwaige Kautionsstellung nichts zu ändern, da mit deren Verfall die Einhaltung der Baulinie nicht erzwungen werden kann. Die Absicht eines Baugesuchstellers aber, einstweilen ein Gebäude nur als Rückgebäude zu errichten und später den an der Straße gelegenen Teil mit einem Vordergebäude zu überbauen, ist in der Regel aus den Plänen selbst, der einzigen sicheren Grundlage für eine richtige Beurteilung des Baugesuches, nicht zu entnehmen. Weder die äußere Gestalt eines Gebäudes, noch die Zweckbestimmung, gewährt hiefür sichere Anhaltspunkte.

Waschküchen, Remisen und ähnliche geringfügige Bauwerke kommen hier nicht in Betracht, denn der Fall, daß jemand eine Waschküche mitten in einem noch unbebauten Grund errichten will, ohne gleichzeitig auch um die Genehmigung zur Bebauung des Vorderplatzes nachzusuchen, kommt überhaupt nicht vor. Remisen 2c. pflegen, wenn sie mitten in freien Grund gestellt werden sollen, fast immer nicht massiv hergestellt zu werden und als interimistische Bauwerke die Notwendigkeit zur Einhaltung der Baulinie gemäß § 5, Abs. III in der Regel nicht zu begründen. Bei einer massiv zu erbauenden Stallung ist es dagegen nicht von vornherein klar, ob wirklich der Vordergrund zur Überbauung gelangt und das Gebäude demnach den Charakter eines Rückgebäudes an sich trägt.

Stallungen können an und für sich auch als Vordergebäude gelten (z. B. die Stallung im Anwesen des Herrn Hofrat Hanfstängl an der Liebigstraße, sowie des Herrn Kommerzienrat Weinmann an der Georgenstraße.) Es kann daher ein Stallgebäude unter Umständen, selbst wenn noch so weit ab von der Baulinie errichtet, als ein zurückgeschobenes Vordergebäude anzusehen sein. Hier ein Beispiel. Es hat Jemand auf einem 25 m tiefen Bauplatz ein Vordergebäude errichtet und kauft nun den rückwärts angrenzenden an der nächsten Parallelstraße liegenden Bauplatz dazu, um auf demselben in der Nähe des Hauptgebäudes einen Stall zu erbauen. Welche Gewähr besteht nun, daß der andere Bauplatz gegen die Straße hin wirklich mit einem Vordergebäude besetzt und nicht vielmehr als Garten auf unbestimmbare Zeit unbebaut bleiben wird?

Noch weniger ist die Erfüllung der Vorbedingung, „daß die nachträgliche Herstellung eines Hauptgebäudes auf dem unbebauten, genügend großen Vorder-

grund unter den gegebenen Verhältnissen auch zu erwarten sei", dann aus den Bauplänen ersichtlich, wenn das Baugesuch ein Wohn-, Werkstatt- oder Fabrikgebäude betrifft. Erhält ein Wohngebäude eine reichere, für eine Villa passende Architektur, so handelt es sich sicher um ein zurückgerücktes Vordergebäude (vergl. die Villen in dem Rosipal'schen Parke vor dem Siegesthore). Hier ist allerdings eine nachträgliche Bebauung des Vorderplatzes als ausgeschlossen, das Gebäude als an der Straße zu errichten anzusehen und die Einhaltung der Baulinie zu verlangen. Im Übrigen aber kann aus einer, wenn auch noch so einfachen Façadenbildung keineswegs auf eine künftige Herstellung von Gebäuden an der Baulinie selbst geschlossen werden. Bei Werkstätten und Fabrikgebäuden ist es sehr oft im Interesse des Geschäftsbetriebes gelegen, vor dem Gebäude zum Zwecke des Arbeitens im Freien, zur Verladung der Fabrikate rc. eine Fläche gegen die Straße hin frei zu halten. Wer bürgt hier dafür, daß wirklich ein Anbauen an die Straßenfront erfolgt?

Die Voraussetzung, „daß unter den gegebenen Verhältnissen die nachträgliche Herstellung eines Vordergebäudes zu erwarten steht", ist nur dann gegeben, wenn der Baugesuchsteller seine darauf gerichtete Absicht durch Einreichung von Plänen über die bauliche Ausnützung des Vorderplatzes nachweist. In einem solchen Falle wird allerdings ein rückwärts zu errichtendes Gebäude nicht mehr als an der Straße zu erbauend, sondern als ein ein eigentliches Rückgebäude gelten müssen. Allein die Verpflichtung zur Einhaltung der Baulinie bleibt die gleiche, nur mit dem Unterschiede, daß sie alsdann nicht direkt aus der beabsichtigten Erbauung des als solches nachgewiesenen Rückgebäudes, sondern mittelbar aus der projektierten Errichtung von Vordergebäuden an der Straße entspringt, insoferne nämlich einerseits die Einhaltung der Baulinie die Voraussetzung für das mit der Genehmigung und Ausfertigung der Pläne dem Baugesuchsteller zuerkannte Recht der Herstellung eines Vordergebäudes bildet, anderseits ohne die vorherige Sicherstellung dieses Rechtes die Aufführung des Rückgebäudes nicht gestattet werden kann.

Der Gang des Verfahrens bei Würdigung von Plänen über eine Bauführung im Sinne gegenwärtiger Ausführungen wird in der Regel der sein, daß das Baugesuch dem Magistrate zur Wahrung seiner Interessen mitgeteilt, von diesem die Einhaltung der Baulinie verlangt, von letzterem Ansinnen der Baugesuchsteller verständigt und zur Erklärung darüber veranlaßt wird, ob er die Baulinie einhalten will. Bejahendenfalls wird das Baugesuch, soferne die Erbauung eines Vordergebäudes baupolizeilich und thatsächlich noch möglich ist, vorbehaltlich der Baulinieneinhaltung zu genehmigen sein. Wird dagegen die Einhaltung der Baulinie mit dem Hinweise darauf abgelehnt, daß der Vorderplatz demnächst bebaut wird, so ist der Baugesuchsteller zur Einreichung von Plänen hierüber zu veranlassen. Weigert er sich dessen, so ist die Annahme berechtigt, daß er an der Baulinie selbst in absehbarer Zeit nicht zu bauen beabsichtigt, daß es sich demnach um die Herstellung einer baulichen Anlage an der Straße handelt. Die Baugenehmigung

hiefür ist, da die Baulinie nicht vorschriftsmäßig eingehalten werden will, abzulehnen. Bekundet der Baugesuchsteller dagegen die Absicht, den Vorderplatz zu verbauen, durch Einreichung von Plänen, so sind diese zunächst baupolizeilich zu würdigen. Im Falle sich dieselben zur Genehmigung eignen, ist vor allem die Einhaltung der Baulinie sicher zu stellen. Vergl. Anm. 3. Sodann sind die Pläne über Erbauung eines Vordergebäudes zu genehmigen und auszufertigen. Gleichzeitig damit, keineswegs aber vor erfolgter Sicherung der Baulinieneinhaltung, können dann auch die Pläne über das Rückgebäude zur Ausfertigung gelangen. Die Gültigkeit dieser letzteren Baugenehmigung wird naturgemäß nicht dadurch beeinflußt, daß etwa der Bauplan über das Vordergebäude nicht ausgeführt wird, denn niemand kann zum Bauen selbst gezwungen werden. Eine anderweitige Auffassung würde zu der durch das öffentliche Interesse keineswegs gebotenen, praktisch auch kaum durchführbaren, jedoch in den von Steinsdorfschen Bauvorschriften noch geltend gemachten Forderung führen, daß ein Rückgebäude nicht eher errichtet werden dürfe, als der Bau des Vordergebäudes wenigstens bis über das Erdgeschoß gediehen ist.

Gegen die Forderung der Einhaltung der Baulinie, falls in größeren Entfernungen von der Straße ein Gebäude errichtet werden will, könnte eingewendet werden, daß nach § 5 Abs. II Ziff. 2 M. BO. die Einhaltung der Bau- bezw. Vorgartenlinie *beim Neubau eines Rückgebäudes nur* dann, wenn das Vordergebäude alt und reparaturbedürftig ist, nicht aber auch dann verlangt werden könne, wenn ein Vordergebäude überhaupt nicht existiert, demnach das Baugrundstück noch völlig unbebaut ist. Indessen ist das gerade Gegenteil der Fall. Wenn die Bauordnung den Fall der Errichtung von Rückgebäuden auf noch nicht bebauten Grundstücken nicht besonders behandelt, so geschieht es deswegen, weil zum Begriff eines Rückgebäudes das Vorhandensein eines Vordergebäudes gehört, und wie bereits oben näher begründet, Gebäude nicht um deßwillen, weil sie in größerer Entfernung von der noch unbebauten Straßenfront errichtet werden, als Rückgebäude anzusehen sind. Die Unterlassung der besonderen Regelung dieses Falles erklärt sich mithin daraus, daß derselbe, weil die Errichtung eines Gebäudes *an der Straße* betreffend, bereits in § 5 Abs. I geregelt ist. Gerade aus der Forderung, daß bei Errichtung eines größeren Rückgebäudes, wenn das Vordergebäude baufällig oder reparaturbedürftig ist, die Einhaltung der Baulinie verlangt werden kann, ergibt sich per argumentum a majori ad minus, daß sie umsomehr dann zu fordern ist, wenn sich überhaupt noch ein Bau auf dem betreffenden Grundstücke nicht befindet. Denn sonst würde sich die merkwürdige Konsequenz ergeben, daß dem Baugesuchsteller zwar die schwerere Auflage des Abbruchs eines Vordergebäudes unter Freimachung des zur Straße fallenden Grundes aufgebürdet, nicht aber die leichtere Bedingung, lediglich eine Einfriedung auf die Baulinie zurückzusetzen, gestellt werden könnte. Nicht minder sonderbar wäre es, wenn zur Begründung der Forderung der Baulinieneinhaltung ein unbedeutendes, dem Abbruch verfallenes, kaum mehr als

existent zu betrachtendes Gebäude vorhanden sein müßte, das Fehlen jedes Gebäudes auf dem Baugrund dagegen diese Verpflichtung ausschließen würde.

Bei den Beratungen, die beim kgl. Staatsministerium des Innern über den Entwurf einer neuen Bauordnung stattfanden, wurde von dem Verfasser gegenwärtiger Erläuterungen die Frage der Einhaltung der Baulinie bei Erbauung eines sogenannten Rückgebäudes auf einem noch unbebauten Grundstücke direkt gestellt, und von dem Ministerialreferenten ausdrücklich im Sinne der hier vertretenen Anschauung beantwortet. Hiebei wurde betont, daß der Beisatz in § 5 Abs. II Ziff. 2 sich nicht gegen die Forderung der Einhaltung der Baulinie bei Rückgebäuden auf noch nicht bebauten Grundstücken, sondern gegen das Ansinnen richte, die Baulinie auch dann einzuhalten, wenn das Vordergebäude noch nicht alt und reparaturbedürftig ist.

Den gleichen einschränkenden Sinn sollte auch der Beisatz eines „größeren" Rückgebäudes haben. Die Intention ging dahin, daß es nicht angängig sei, schon bei Aufführung eines unbedeutenden Rückgebäudes den Abbruch eines Vordergebäudes zu verlangen, auch dann nicht, wenn dasselbe alt und reparaturbedürftig ist. Es wird demnach aus dem Beisatz „eines größeren Rückgebäudes" nicht etwa gefolgert werden können, daß bei kleineren Rückgebäuden auf noch unbebauten Grundstücken die Einhaltung der Baulinie nicht erforderlich sei.

Das Ergebnis vorstehender Darlegungen läßt sich dahin zusammenfassen, daß die Einhaltung der Baulinie bei Errichtung von Gebäuden im Sinne des § 5 Abs. I auf noch unbebauten Grundstücken abseits von der Straße unter allen Umständen zu erfolgen hat, gleichviel, ob die bis zur Baulinie freibleibende Fläche für ein Vordergebäude nebst Hofraum ausreicht oder nicht, gleichviel, ob es sich um neue Bauanlagen im Sinne des § 81 handelt, oder ob die betreffenden Straßen bereits bestehen, gleichviel, ob die Erbauung von Vordergebäuden unter den gegebenen Verhältnissen in absehbarer Zeit erwartet werden kann oder nicht, gleichviel, ob ein zurückgesetztes Vordergebäude oder ein Bauwerk in Frage steht, welches künftig den Charakter eines Rückgebäudes erhalten soll, gleichviel endlich, ob größere oder kleinere Gebäude errichtet werden wollen.

Über die Frage, ob ein Gebäude, welches abseits der Straße auf einem unbebauten, auf mehreren Seiten von Baulinien begrenzten Grundstück errichtet werden will, als zu allen diesen Straßen gehörig anzusehen ist, und demnach die Einhaltung der Baulinie nach allen Seiten hin bedingt vergl. Anm. 4, II.

B.

Die sonstigen, d. h. abgesehen von Gebäuden, der baupolizeilichen Genehmigung unterliegenden baulichen Anlagen, bei denen die Baulinie eingehalten werden muß, sind in Anm. 2, I, d aufgeführt. Es gehören hier-

her Einfriedungen und Kelleranlagen. Bei Herstellung dieser Objekte an einer Straße ist nach dem strikten Wortlaute des § 5 Abs. I, soferne nicht eine Ausnahme des § 5 Abs. III Anwendung findet, die Baulinie einzuhalten. Als an der Straße herzustellend, sind diese Objekte nicht anzusehen, wenn sie hinter einer an der Baulinie bereits bestehenden Häuserreihe ausgeführt werden wollen. Es kann daher die Einhaltung der Baulinie hier nicht verlangt werden und zwar bei Einfriedungen, wie aus § 5 Abs. II Ziff. 2 hervorgeht, auch dann nicht, wenn das Vordergebäude alt und reparaturbedürftig ist. Vergl. Anm. 7.

Wann im übrigen ein derartiges Objekt als an der Straße liegend anzusehen und daher die Einhaltung der Baulinie erforderlich ist, bleibt nun zu untersuchen.

a. Bei Herstellung von definitiven Einfriedungen, die zwar nicht unmittelbar an der Straße selbst, sondern da, wo Bau- bezw. Vorgartenlinien in Betracht kommen, errichtet werden wollen, ist die Baulinie einzuhalten. Bau- und Vorgartenlinien kommen aber in Betracht, wenn dieselben von der projektierten Einfriedung durchschnitten werden, oder wenn die Einfriedung so nahe an die Baulinie gesetzt werden will, daß die Errichtung von Gebäuden an derselben dadurch erschwert wird. Wenn daher jemand innerhalb eines großen Grundkomplexes zur Abgrenzung anderer ihm gehöriger Grundstückteile, ohne daß obige Voraussetzung gegeben ist, eine Einfriedung errichten will, so bedarf er hiezu einer baupolizeilichen Genehmigung auch dann nicht, wenn die Einfriedung aus Mauerwerk hergestellt werden will. Selbstverständlich muß in diesem Falle durch die Art der Anlage Garantie geboten sein, daß es sich wirklich nur um eine Einfriedung und nicht um eine Umfassungsmauer handelt, die später mittels Aufsetzung eines Dachstuhls in eine Halle oder in ein Gebäude umgewandelt werden kann. Denn alsdann würde es sich nicht um eine Einfriedung, sondern um die Errichtung eines Gebäudes abseits von der Straße handeln, welches der Einhaltung der Baulinie unterliegt. (Siehe Anm. 2, III, A zu § 5.) Wo ein derartiger Verdacht nicht gerechtfertigt erscheint, kann bei Errichtung einer Einfriedungsmauer innerhalb eines Grundkomplexes, weil eine Baugenehmigung nicht erforderlich, auch die Einhaltung der Baulinie nicht verlangt werden.

Das gleiche gilt bei Herstellung von Einfriedungen an Nachbargrenzen. Dieselben unterliegen zwar nunmehr der baupolizeilichen Genehmigung, und würden daher dem Buchstaben nach unter § 5 Abs. I fallen, allein, wenn dieselben abseits der Straße errichtet werden wollen, also ohne daß Bau- oder Vorgartenlinien hiebei in Betracht kommen, so ist gleichwohl eine Verpflichtung zur Einhaltung der Baulinie nicht gegeben. Es ergibt sich dies aus den Umständen, unter welchen diese Erweiterung des Kreises der baupolizeilicher Genehmigung unterliegenden Bauführungen zu stande gekommen ist. In dem ursprünglichen Entwurfe zu § 10 waren Einfriedungen an Nachbargrenzen nicht vorgesehen. Die Aufnahme dieser Bauführungen erfolgte

lediglich auf den Hinweis, daß Einfriedungsmauern vielfach Teile der Umfassungsmauern von Rückgebäuden sind, und daher in Ansehung der Abstände ebenso wie diese behandelt werden müssen. Es sei ein Widerspruch, wenn einerseits nach § 71 Abs. II zwischen Einfriedungsmauern, soferne sie zugleich Umfassungsmauern sind, fensterlosen Mauern überhaupt und Gebäuden bestimmte Abstände geboten seien, andererseits zur Errichtung einer fensterlosen Mauer als Einfriedung, die doch für den Einfall von Licht und Luft dieselbe Bedeutung wie die Umfassungsmauer eines Gebäudes habe, nicht einmal baupolizeiliche Genehmigung erforderlich sei.

Die Intention war demnach auf die Wahrung sanitärer Interessen, nicht aber darauf gerichtet, den Kreis derjenigen Bauführungen, bei denen die Baulinie einzuhalten ist, durch Beifügung dieses Zusatzes zu erweitern. Es wäre auch in der That nicht einzusehen, warum ein öffentliches Interesse für die Einhaltung der Baulinie gerade bei der Nachbargrenze gegeben sein sollte, während es bei Einfriedungen innerhalb eines in einer Hand befindlichen Grundkomplexes nicht vorhanden ist.

Sofern bei Einfriedungen an Nachbargrenzen keine Bau- oder Vorgartenlinien in Betracht kommen, gelten dieselben auch nicht als an der Straße herzustellend. Ein Widerspruch mit der in Anm. 2, III, A vertretenen Auffassung, daß jedes auf einem unbebauten Grundstück abseits von der Straße gelegene G e b ä u d e als a n der Straße gelegen angesehen wird, ist hiebei nicht gegeben; denn zwischen einem solchen Gebäude und der Straße existieren Verkehrsbeziehungen, bei Einfriedungen an Nachbargrenzen, entfernt von der Straße, dagegen bestehen solche Beziehungen nicht; im Gegenteil ist eher ein Abschluß auch gegenüber der Straße beabsichtigt. Der Grund, weshalb Gebäude immer als an der Straße liegend zu erachten sind, ist wie bereits ausgeführt, in der außerdem ermöglichten Umgehung der Bauordnung, in der Unmöglichkeit, zwischen eigentlichen Rückgebäuden und hinter die Baulinie gesetzten Vordergebäuden zu unterscheiden, zu suchen, eine Erwägung, die bei einer von der Straße abseits liegenden Einfriedung nicht gegeben ist. Zur Einhaltung der Baulinie ist, wie in Anmerkung 4, I ausgeführt, unter Umständen der Erwerb eines zwischen dem Bauobjekt und der Baulinie liegenden, einem Dritten gehörigen Grundes behufs Freimachung desselben notwendig. Daß die Intention des § 5 Abs. I nicht dahin gehen kann, aus Anlaß der Herstellung einer dauernden Einfriedung an Nachbargrenzen abseits der Baulinie, welche von der projektierten Einfriedung durch das über die Baulinie selbst hervortretende Grundstück eines Dritten getrennt wird, den Erwerb dieses Grundstückes beziehungsweise des über die Baulinie hervortretenden Grundstreifens zu verlangen, bedarf wohl keines Beweises.

b. K e l l e r dürften hinsichtlich der Frage der Einhaltung der Baulinie den Gebäuden gleich zu stellen sein, denn sie sind nichts anderes, als in den Boden versenkte Gebäude. Bei einem Keller, der abseits von der Straße errichtet werden will, ist daher, wie bei Gebäuden, anzunehmen, daß er an der

Straße im Sinne des § 5 Abs. I errichtet werde. Demnach ist die Genehmigung eines diesbezüglichen Baugesuches von der Einhaltung der Baulinie abhängig zu machen. Vgl. indessen Anm. 3, c zu § 81.

IV.

Nach § 5 Abs. I ist die Baulinie auch dann einzuhalten, wenn eine Hauptreparatur oder eine Hauptänderung vor der Baulinie vorgenommen werden will. Glücklich gewählt kann diese Fassung deshalb nicht bezeichnet werden, weil Vorder- und Nachsatz derselben zu einander in einem unlöslichen Widerspruch stehen. Denn wer vor der Baulinie eine Hauptreparatur oder eine Hauptänderung an dem Hauptgebäude vornehmen will, bekundet damit die Absicht, die Baulinie nicht einzuhalten; wenn er aber die Baulinie einhalten muß, so kann er vor der Baulinie weder eine Hauptreparatur noch eine Hauptänderung vornehmen.

Was der Sinn der diesbezüglichen Vorschrift sein sollte, geht aus deren Entstehungsgeschichte übrigens klar hervor.

Nach der früheren Bauordnung war bei Ausführung einer Hauptreparatur oder -Änderung die Baulinie nur dann einzuhalten, wenn dieselbe an der Umfassungsseite des Vordergebäudes gegen die Straßenseite hin vorgenommen werden sollte. Dem gegenüber bestimmte der Entwurf der von der Gemeindevertretung eingesetzten Kommission, daß bei allen Hauptreparaturen und Hauptänderungen sowohl in Vorder- als in Rückgebäuden die Verpflichtung zur Einhaltung der Baulinie gegeben sei. Der vom kgl. Staatsministerium des Innern eingesetzten Kommission erschien zwar die Vorschrift der bisherigen Bauordnung als ungenügend, der Abänderungsvorschlag des Entwurfs dagegen als zu weit gehend. Um nun auch solche Hauptänderungen und Hauptreparaturen treffen zu können, welche zwar nicht an der Umfassungsmauer gegen die Straße hin, wohl aber unmittelbar hinter derselben errichtet werden wollen, wurden auf Vorschlag des Ministerialreferenten die Worte „vor der Baulinie" eingesetzt.

Es geht die Tendenz der hienach abgeänderten Bestimmung somit dahin, einerseits die Vornahme von Hauptänderungen und Hauptreparaturen, soweit dieselben ausschließlich vor der Baulinie vorgenommen werden wollen, als unstatthaft zu verbieten, Hauptänderungen dagegen, die sich **zugleich** auch auf den hinter der Baulinie gelegenen Teil des Anwesens erstrecken, nur insoweit zuzulassen, als die Baulinie eingehalten wird, anderseits festzustellen, daß Hauptänderungen, die ausschließlich hinter der Baulinie geplant sind, soweit nicht die Vorschrift des § 5 Abs. II Ziff. 1 Platz greift, desgleichen Hauptänderungen und Hauptreparaturen an Flügel- und Rückgebäuden die Verpflichtung zur Einhaltung der Baulinie nicht in sich schließen.

3. Begriff und sachlicher Umfang der Verpflichtung zur Einhaltung der Baulinie.

Zum Begriff der Einhaltung der Baulinie gehört, daß seitens des Bauunternehmers

A. nicht nur mit der Front der Vordergebäude bezw. der Einfriedung auf die Baulinie zurück- bezw. auf dieselbe vorzurücken, sondern auch zugleich

B. der zur Straße fallende Grund und Boden von den darauf befindlichen Gebäuden frei zu machen, und

C. der Grund zur Straße abzutreten bezw. der etwa innerhalb der Baulinie gelegene thatsächlich noch zur Straße gehörige Grund als Bauplatz zu erwerben ist.

Außerdem wird hier noch zu erörtern sein,

D. ob diese Verpflichtungen gleichzeitig zu erfüllen sind, oder ob es zulässig ist, die Erfüllung derselben zeitlich zu trennen.

A. Die Verpflichtung, an der Baulinie zu bauen.

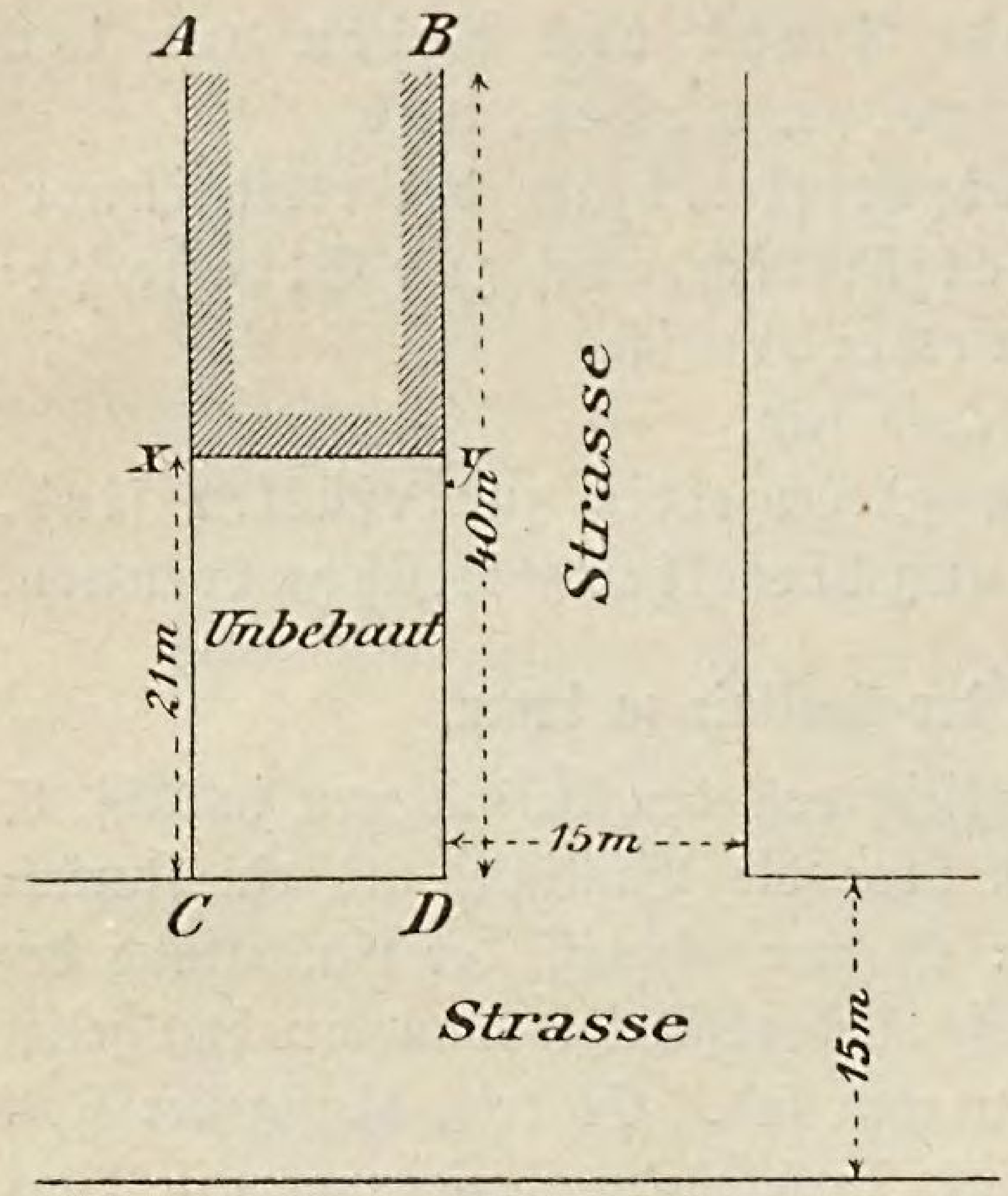
Die Einhaltung der Baulinie schließt von den Ausnahmen in Abs. 3, 6 u. 7 abgesehen, sowohl ein Vorrücken über die Baulinie, als ein Zurückbleiben hinter derselben aus. Dagegen ist zum Begriff der Einhaltung der Baulinie nicht unbedingt erforderlich, daß die beabsichtigte Bauvornahme selbst unmittelbar an der Baulinie bethätigt werden soll. Es tritt häufig der Fall ein, daß die Einhaltung der Baulinie das Zurückrücken, beziehungsweise Vorrücken eines Bauobjektes auf die Baulinie erfordert, an welchem selbst Bauvornahmen nicht beabsichtigt sind, z. B. wenn ein Hauptgebäude in einem Anwesen hergestellt werden soll, dessen Einfriedung über die Vorgartenlinie hinaus ragt, ferner wenn Bauführungen im Sinne des § 5 Abs. II Ziffer 2 u. 3 in Frage sind. In einem derartigen Falle ist zur Erlangung der Baugenehmigung für die zunächst beabsichtigte Bauführung die Einreichung von Plänen über die an der Baulinie selbst behufs Einhaltung derselben zu bethätigende Bauvornahme notwendig. Die Genehmigung dieser zweiten Pläne ist die Voraussetzung für die Genehmigung der ersten. Vergl. auch Anmerkung 2, III, A über die Bauführungen abseits der Baulinie.

Während hinsichtlich der Vorgartenlinie die Einhaltung in der Errichtung von Einfriedungen an derselben besteht, wird bei der Baulinie die Aufführung von Gebäuden als Regel vorausgesetzt. Eine unbedingte Forderung ist dies indessen nicht. Die Herstellung von Einfriedungen an der Baulinie bis zur Errichtung von Gebäuden ist etwas selbstverständliches, aber auch definitive aus Mauerwerk bezw. Metall und Stein bestehende Einfriedungen an Stelle von Gebäuden sind nicht unzulässig, wenngleich es manchmal nicht wünschenswert sein mag, daß die geschlossene Häuserreihe eine Lücke aufweise und die unschönen Kommunmauern der angrenzenden Häuser in ihrer ganzen Ausdehnung sichtbar werden. Wollte man hier die Herstellung einer

Einfriedung als Nichteinhaltung der Baulinie erklären, so wäre es beispielsweise niemanden möglich, einen an sein Haus angrenzenden Bauplatz als Garten anzulegen.

Ist es als ein unstatthaftes Zurückbleiben hinter der Baulinie anzusehen, wenn der Besitzer eines langgedehnten Eckbauplatzes zunächst einen Teil desselben im Anschluß an die bereits bestehenden Gebäude bebaut, die eigentliche Eckfläche dagegen freiliegen läßt? Vergl. Fig. 2. Die Frage ist dann zu verneinen, wenn die unbebaute Fläche noch groß genug für eine entsprechende Bauführung ist. Bei Würdigung dieser Voraussetzung ist es von Belang, ob die Grenzmauer xy als eine fensterlose sogen. Kommunmauer hergestellt werden will oder nicht. Im erstern Falle kann das Areal kleiner bemessen sein. Wenn dagegen auf der unüberbauten Eckfläche Fenster bezw. örtliche Ausbauten ausmünden, so muß nicht bloß für ein Gebäude von normaler Tiefe — 14 m —, sondern auch für den nach § 68 Abs. 1 alsdann freizuhaltenden Zwischenraum von 7 m Platz vorhanden sein. Ist der Zwischenraum kleiner, so hat selbst wenn an der Straße eine Vorgarteneinfriedung hergestellt werden will, die Abweisung der Pläne wegen Nichteinhaltung der Baulinie zu erfolgen. Diesen Standpunkt hat die kgl. Regierung mit Entschließung vom 4. Oktober 1892 entgegen einer gegenteiligen Anschauung der Lokalbaukommission eingenommen, indem sie die Erbauung eines Ateliergebäudes im Anwesen des Herrn Hofrat Hanfstängl an der Ecke der Liebigstraße und äußern Isarstraße für unstatthaft erklärte, da das projektierte Gebäude von der letztern Straße etwa 14 m entfernt bleiben und die gegen dieselbe gerichtete Mauer als Fassade ausgebildet werden sollte.

Fig. 2.



B. Die Freimachung des zur Straße fallenden Grundes.

Damit, daß die Vordergebäude thatsächlich auf die Baulinie gesetzt werden müssen, ist der Begriff der Einhaltung der Baulinie keineswegs erschöpft. Derselbe schließt zugleich die Verpflichtung in sich, den zur Straße fallenden Grund auch frei zu machen, demnach alle den Verkehr störenden Gebäudeteile und sonstigen Anlagen zu beseitigen. Es ergibt sich dies direkt aus jenen Bestimmungen des § 5, welche die Einhaltung der Bau- bezw. Vorgartenlinie auch in solchen Fällen fordern, in welchen das die Einhaltung der Baulinie bedingende Objekt nicht direkt an der Straße aufgeführt werden will und ein anderes, sei es vor, seit es hinter der Baulinie befindliches Gebäude

oder sonstige bauliche Anlage, wie bereits sub lit. A angedeutet, hiebei in Mitleidenschaft gezogen ist.

Denn welchen Sinn hätte wohl die in § 5 Abs. I dem Bauunternehmer gemachte Auflage, daß bei Errichtung eines Vordergebäudes an einer mit Vorgärten versehenen Straße die Vorgartenlinie einzuhalten ist, wenn nicht den, daß die über die Vorgartenlinie hinausragende Einfriedung abzubrechen und auf die Vorgartenlinie selbst zurückzusetzen ist? Die Forderung des § 5 Abs. II, daß bei Anbau von Flügelbauten, sowie bei Errichtung von größeren Rückgebäuden, bei letzteren, soferne das Vordergebäude alt und reparaturbedürftig ist, die Baulinie eingehalten werden muß, wäre, da diese Gebäude selbst sich nicht an der Baulinie befinden, überhaupt nicht zu verstehen, wenn sie nicht die Verpflichtung begründen würde, das Vordergebäude, soweit es über die Baulinie hervortritt, abzubrechen und auf die Baulinie zurückzusetzen, demnach die vor der Baulinie befindliche, nach derselben zur Straße fallende Fläche für den öffentlichen Verkehr frei zu machen.

von Herrmann, Kommentar zur allgemeinen Bauordnung und zwar Note 4 Abs. 6 zu § 1, führt in voller Übereinstimmung mit der hier vertretenen Anschauung aus, daß die Einhaltung der Baulinie übrigens nicht bloß erfordere, daß der Bau auf die Baulinie gesetzt, sondern auch, daß die vor der Baulinie allenfalls befindlichen baulichen Anlagen und sonstige den Verkehr störende Vorrichtungen, z. B. Einfriedungen jeder Art, beseitigt werden. (Min.Entschl. vom 19. Oktober 1893 Nr. 18394.)

C. Die Grundabtretung zu öffentlichen Straßen und Plätzen.

I.

Geschichtlicher Rückblick auf die bisherige Behandlung dieser Frage.

Wie aus einer Entschließung der Lokalbaukommission vom 24. September 1841 zu entnehmen ist,

„sind zu Beginn dieses Jahrhunderts, als außerhalb der alten Stadtmauern Neubauten aufgeführt worden, ganze Straßen und Teile derselben dadurch entstanden, daß Besitzer von Gründen bei Abteilung derselben in Bauplätze oder Bauunternehmer bei Erbauung von Häusern an noch nicht eröffneten Straßenstrecken den zur Straßenherstellung erforderlichen Grund unentgeltlich liegen zu lassen sich bereit erklärten, daß ihnen solches bei der Genehmigung der Bauplatzabteilung oder des Bauplans zur Bedingung gemacht wurde und der Magistrat in der Folge die straßenbaumäßige Herstellung und Unterhaltung übernahm."

In dem diesbezüglichen Beschlusse ist dann weiter ausgeführt,

„es sei ganz und gar gleichgültig, ob der in concreto in Frage stehende Straßengrund dem Magistrate oder den angrenzenden Hausbesitzern eigentümlich gehöre, wenn er nur seiner Bestimmung gemäß als Straße vom Publikum benützt werden könne und dies zu überwachen, liege in der Pflicht der Behörde."

Demnach fand damals eine Übertragung des Eigentums auf die Stadtgemeinde nicht statt; man begnügte sich vielmehr mit der Bestellung einer Wegservitut, die damals, als es noch kein Notariatsgesetz gab, in durchaus gültiger Form dadurch entstand, daß das diesbezügliche Anerbieten des an die Straße angrenzenden Grundeigentümers stillschweigend vom Magistrate durch Herstellung und Übernahme des Unterhalts erklärt wurde. Hieraus leitete die Behörde für sich die Berechtigung ab, die Freihaltung der dem Grundeigentümer gehörigen Fläche für den öffentlichen Verkehr auf polizeilichem Wege zu erzwingen. Veranlassung zu der vorerwähnten Entschließung bot die Weigerung des Eigentümers des Anwesens Nr. 3 an der Adalbertstraße, die von dem Vorbesitzer für den Fall der Verlängerung der Adalbertstraße angeblich gelegentlich der Genehmigung eines Bauplanes nach obigem Verfahren übernommene Verpflichtung zur Bereitstellung des hiefür erforderlichen Grundes, als zu Recht bestehend anzuerkennen.

In ihrem auf Beschwerde gegen die erwähnte Entschließung unterm 14. Oktober 1841 erlassenen Bescheide stellte die kgl. Regierung zunächst fest, daß der Vorbesitzer thatsächlich den Grund zur Straße abgetreten habe und fügte am Schlusse folgendes bei:

„übrigens wird die Lokalbaukommission in Zukunft ähnlichen Vorkommnissen dadurch zu begegnen bedacht sein, daß sie bei Genehmigung von Neubauten, soferne eine Grundabtretung zur Straße erforderlich ist, in jedem einzelnen solchen Falle nicht nur die Auflage der nötigen Grundabtretung zur Bedingung der Baugenehmigung macht, sondern gleichzeitig auch mit dem Magistrate in geeignetes Benehmen tritt, damit derselbe noch vor dem Beginne des betreffenden Baues die Extradition und Umschreibung des zur Straße bestimmten Areales herbeiführe."

Daß die Baupolizeibehörde sich übrigens nicht auf die Dauer mit dem einseitig erklärten Verzicht auf Weiterbenützung des zur Straße fallenden Grundes begnügte, lassen bereits verschiedene, in den Akten der Lokalbaukommission und des Magistrates enthaltene, von der damals noch zur Erteilung der Baugenehmigung zuständigen kgl. Regierung, K. d. J., erlassene Entschließungen aus dem zweiten und dritten Jahrzehnt dieses Jahrhunderts ersehen. Aus denselben geht hervor, daß, wie v. Steinsdorf in § 5 seiner Darstellung von Baupolizeivorschriften ausführt,

„für einen Bau an einer zwar genehmigten, aber noch nicht hergestellten Straße die baupolizeiliche Bewilligung erst dann erteilt wurde, wenn der zur wirklichen Straßenherstellung erforderliche Grund für diesen Zweck abgetreten, sonach an den Magistrat extradiert und umgeschrieben war."

Auch bei Errichtung von Gebäuden an bestehenden Straßen wurde, wie aus der Regierungsentschließung vom 6. Juni 1828 „Erweiterung der Wiesenstraße" und vom 6. Juni 1829 „Erbauung eines Anwesens am Thalkirchnerweg" zu entnehmen ist, die Abtretung und zwar die unentgeltliche Abtretung des zur Straße fallenden Grundes verlangt. Zwar wird von Steinsdorf im § 6 Abs. 2 a. a. O. hervorgehoben,

„daß bei Wiederherstellung abgebrochener Gebäude an zu erweiternden Straßen der Neubau jederzeit an die zu ermittelnde Baulinie zu setzen sei, wenn auch eine unentgeltliche Abtretung des zur Erzielung einer erweiterten oder geraden Straße erforderlichen Grundes oder eine Ablösung nicht sogleich erreicht werden könnte."

Allein die diesbezügliche Regierungsentschließung vom 10. Februar 1836 war nur durch die besondere Lage des Falles bedingt und läßt keinen Schluß darauf zu, daß früher nicht auch bei Herstellung von Gebäuden an bestehenden, aber der Erweiterung unterliegenden Straßen die Abtretung des Grundes durchwegs die Regel gebildet hätte. Es handelte sich nämlich um die Erbauung eines Stallgebäudes an der Straße am Glockenbach im Anwesen des Papierfabrikanten Egger an einer Stelle, wo durch Hütten, die im Besitz des Baugesuchstellers waren, und sich auf der dem Bauplatz gegenüber befindlichen Straßenseite befanden, die Straße auf 20 Schuh eingeengt war. Behufs Verbreiterung derselben war eine Baulinie festgesetzt worden, nach welcher nicht nur von dem Bauplatze selbst ein Streifen bis zu 11½ Fuß Breite der Straße zugeteilt, sondern auch die Beseitigung der erwähnten Hütten angestrebt werden sollte. Demnach machte die kgl. Regierung die Genehmigung des Bauplanes nicht bloß von der Abtretung des auf der Seite des Bauplatzes zur Straße fallenden Grundes an die Gemeinde abhängig, sondern sie verlangte überdies, daß auch die gegenüberliegenden Hütten beseitigt und die diesbezügliche Fläche in das Eigentum der Stadtgemeinde übertragen werde. Egger erkannte erstere Verpflichtung an, lehnte jedoch die Beseitigung der mehrerwähnten Hütten ab und beschwerte sich schließlich bei der Allerhöchsten Stelle, worauf unterm 10. Februar 1836 eine Ministerialentschließung des Inhalts erging, daß der Beschwerdeführer den auf der Seite des Bauplatzes zur Straße fallenden Grund unentgeltlich abzutreten, auch die erwähnten Hütten abzubrechen habe, jedoch im Besitze der von letzteren eingenommenen Fläche verbleiben dürfe. Maßgebend war hiebei die Erwägung, daß bei Aufrechterhaltung der früheren Bedingungen Egger sein Baugesuch zurückziehen, sohin „die sehr erwünschte Erweiterung der Glockenstraße unterbleiben würde".

Die letzterwähnte Ministerialentschließung charakterisiert sich demnach als eine durch besondere Verhältnisse gerechtfertigte teilweise Dispensation von der Verpflichtung zur Grundabtretung, die nach damaliger Auffassung sich auch auf den der gegenüberliegenden Straßenseite zugehörigen Grundbesitz eines Baugesuchstellers bezog. Sie bildet demnach lediglich eine Bestätigung der Regel, wonach die zur Straße fallende Fläche bei Eröffnung neuer, wie bei Erweiterung bestehender Straßen der Gemeinde eigentümlich zu überlassen war.

Über die Frage, womit diese Auflage motiviert wurde, geben die Akten der Lokalbaukommission, sowie des Stadtmagistrats keinen Aufschluß. Aus den vorhandenen, von Steinsdorf zur Darstellung seiner Bauvorschriften benützten Regierungs- und Ministerialentschließungen, sowie aus der Systematik dieser

Darstellung geht unzweideutig hervor, daß die Grundabtretung auch bei bestehenden Straßen als die selbstverständliche Konsequenz der Einhaltung der Baulinien angesehen wurde, eine Auffassung, die um so bemerkenswerter ist, als nach dem Gemeindeedikt von 1818 nicht bloß die Unterhaltung, sondern auch die Herstellung der Ortsstraßen gesetzliche Pflicht der Gemeinden war.

In § 1 der unterm 2. Oktober 1863 aufgrund des Polizeistrafgesetzbuches vom Jahre 1861 erlassenen ersten eigentlichen Bauordnung ist fast gleichlautend mit § 5 der jetzigen Bauordnung angeordnet, daß derjenige, der ein Gebäude an einem öffentlichen Platze oder an einer Straße errichten oder an der Umfassung eines solchen Gebäudes gegen die Straße hin eine Hauptänderung vornehmen will, die Baulinie einzuhalten habe.

§ 59 gibt in Abs. I ebenfalls fast übereinstimmend mit den zur Zeit noch geltenden Normen die Erledigung der bei Projekten über Eröffnung neuer oder Abänderung bestehender Baulinien etwa in Frage kommenden Grundabtretungen zur Straße oder zu öffentlichen Plätzen dem Übereinkommen des Stadtmagistrates mit den Beteiligten anheim, bestimmt jedoch gleichzeitig in Abs. III, daß die Bewilligung zu Bauführungen erst dann erteilt werden dürfe, wenn die Herstellung und Unterhaltung des Straßenkörpers für die ganze Bauanlage gesichert sei.

Eine Vorschrift, wonach bei Herstellung von Gebäuden der zur Straße fallende Grund abgetreten werden muß, enthält demnach auch die erwähnte Bauordnung nicht. Eine gewisse Handhabe zur Geltendmachung dieses Rechtes bot allerdings die bereits erwähnte Vorschrift des § 59 Abs. III, insoferne der Unterhalt des Straßenkörpers für die ganze Bauanlage nur dann als gesichert angesehen werden konnte, wenn sich derselbe im Eigentume der Gemeinde befand.

Daß übrigens aus dieser Bestimmung die Verpflichtung zur Grundabtretung nicht abgeleitet werden konnte, ist aus dem Direktivbescheid des kgl. Staatsministeriums des Innern vom 22. Mai 1866 zu entnehmen. Einerseits stellt derselbe fest, daß § 59 Abs. III

> „sich nur auf neue Bauanlagen beziehe, nicht aber auch auf Errichtung von Gebäuden an bestehenden Straßen, da die Sicherung der Herstellung und Unterhaltung des Straßenkörpers, welche nach dieser Vorschrift der Bewilligung von Bauführungen vorauszugehen habe, bei Straßen nicht mehr in Frage kommen könne, welche bereits bestehen;"

andererseits wird in der genannten Entschließung gleichwohl verlangt, daß die nötigen Grundabtretungen zu entsprechender Regulierung der in Frage stehenden Straße, soweit der bauführende Grundbesitzer beteiligt sei, bewirkt werden müßten.

Hienach unterliegt es keinem Zweifel, daß das kgl. Staatsministerium des Innern die Notwendigkeit der Grundabtretung aus der Verpflichtung zur Einhaltung der Baulinie ableitete, und dem § 59 Abs. III lediglich die Be-

deutung geben wollte, daß bei Herstellung von Gebäuden an neuen Straßen die Grundabtretung nicht nur soweit der bauführende Grundbesitzer beteiligt sei, sondern für die ganze Bauanlage gesichert sein müsse. § 59 Abs. III verfolgt hienach die Tendenz, die Verpflichtung zur Grundabtretung nicht erst zu statuieren, sondern die bereits durch § 1 gegebene Verpflichtung im Falle der Herstellung von Gebäuden an neuen Straßen zu erweitern.

Die somit durch § 1 der Bauordnung vom 2. Oktober 1863 geschaffene rechtliche Grundlage für die Verpflichtung des Grundeigentümers, die von seinem Anwesen zur Straße fallende Fläche an die Stadtgemeinde abzutreten, ist durch die Bauordnung vom 3. April 1879 in keiner Weise alteriert worden. Im Gegenteile läßt die gegenüber § 59 Abs. III der ersten Bauordnung veränderte Fassung des § 88 noch schärfer hervortreten, daß die Notwendigkeit der Grundabtretung sich aus der Einhaltung der Baulinie von selbst ergebe und eine unabweisliche Folge des wörtlich in die zweite Bauordnung übergegangenen § 1 bilde. Denn wäre die diesbezügliche Verpflichtung wirklich aus § 88 zu entnehmen, so hätte derselbe sich nicht darauf beschränken dürfen, diese Frage lediglich in der Form der Sicherung der Herstellung und Unterhaltung des Straßenkörpers bei Eröffnung von neuen Straßen zu regeln, er hätte vielmehr die nicht minder wichtige Frage, inwieweit der Grundbesitzer zur Regulierung einer bestehenden Straße durch Abtretung seines Grundes mitzuwirken habe, gleichfalls behandeln müssen. Aus dem Umstande, daß dies nicht geschehen ist, kann nicht etwa gefolgert werden, daß eine derartige Auflage dem Grundeigentümer nicht gemacht werden dürfe, vielmehr ist daraus der Schluß zu ziehen, daß die genannte Vorschrift diese Verpflichtung als etwas bereits gegebenes ansieht und weder für neue noch für bestehende Bauanlagen erst begründen wollte.

Daß auch unter der Herrschaft der Bauordnung vom 3. April 1879 wie vordem, der Grundeigentümer anläßlich der Herstellung eines Gebäudes sowohl bei Eröffnung neuer, als auch bei Erweiterung bestehender Straßen den zur Straße fallenden Grund abzutreten habe, demnach gegenüber der Bauordnung vom 2. Oktober 1863 eine Veränderung der rechtlichen Grundlage nicht geschaffen wurde, ergibt sich, daß wiederholt sowohl die kgl. Regierung als auch das kgl. Staatsministerium des Innern bis in die letzte Zeit hinein zur Begründung dieser Obliegenheit des Baugesuchstellers auf die mehrerwähnte Direktiventschließung letztgenannter Stelle vom 22. Mai 1866 hingewiesen haben.

II.

Die Notwendigkeit der Grundabtretung nach der jetzigen Bauordnung.

Während § 5 Abs. I der jetzigen BO. seinem Sinne nach mit § 1 der BO. vom 2. Oktober 1863 bezw. 3. April 1879 völlig identisch ist, hat § 81, der den früheren § 88 ersetzt, eine Änderung insofern erfahren, als bei Bauführungen in neuen Bauanlagen d. h. an neu zu eröffnenden Straßen lediglich die Sicherung der Herstellung, nicht aber auch die Sicherung des Unterhaltes derselben verlangt werden kann.

Für die Beurteilung der Frage, ob und nach welcher Bestimmung der jetzigen BO. dem Baugesuchsteller gegenüber die Forderung der Grundabtretung sich rechtfertigen läßt, hat diese Änderung nur insofern Bedeutung, als § 81 in seiner dermaligen Fassung noch präziser als die frühere Bestimmung zu erkennen gibt, daß in derselben die Grundabtretung nicht geregelt ist.

Allerdings spricht § 81, der sich überhaupt in Abs. I ziemlich genau an den Wortlaut des § 62 der allgemeinen Bauordnung anschließt, von einem an die Stadtgemeinde zu überweisenden Straßenkörper, allein die ganze Fassung dieser Vorschrift läßt entnehmen, daß sie gleich § 88 der früheren BO. die diesbezügliche Verpflichtung bereits als etwas gegebenes voraussetzt. Abgesehen von dieser Handhabe bietet § 81 der jetzigen Bauordnung nicht den geringsten Anhaltspunkt für die Berechtigung der Forderung, daß das Eigentum der zur Straße fallenden Fläche auf die Stadtgemeinde zu übertragen sei. Während eine solche aus dem früheren § 88 indirekt insoferne gefolgert werden konnte, als die Bedingung der Sicherung des Unterhalts der Straße nur dann als erfüllt angesehen werden konnte, wenn die Stadtgemeinde sie übernommen hatte, ist nach der jetzigen Fassung des § 81 lediglich die Sicherung der Herstellung erforderlich, eine Bedingung, die ganz unabhängig von der Frage des Eigentums erfüllt werden kann. Falls die Notwendigkeit der Grundabtretung mit nichts anderem, als mit der Sicherung der Straßenherstellung bezw. dem Hinweis auf § 81 Abs. I zu begründen wäre, könnte diese Auflage bei neuen Bauanlagen eben so wenig wie bei bestehenden Straßen gemacht werden.

Die Verpflichtung zur Grundabtretung beruht auch unter der Herrschaft der jetzigen Bauordnung lediglich auf der Vorschrift des § 5, gleichlautend mit § 1 der Bauordnung vom 2. Oktober 1863 bezw. 3. April 1879. Die Festsetzung von Baulinien hat nicht nur den Zweck, den Bauunternehmern die Bebauung von Grundstücken zu ermöglichen, sondern auch dem allgemeinen Verkehr dienende Flächen als öffentliche Straßen zu schaffen, und nicht nur die Herstellung, sondern vor allem auch die Freihaltung derselben behufs Benützung seitens aller zu sichern. Durch § 5 M. BO. ist die Erfüllung dieses Zweckes den an der Straße bauenden Grundeigentümern in der Erwägung zur Pflicht gemacht, daß einerseits sie es sind, die aus dem Bestande einer dem Umfange ihrer Inanspruchnahme entsprechenden Straße infolge der Steigerung des Wertes ihrer Anwesen in der Regel große Vorteile ziehen, anderseits hauptsächlich der aus der Verwendung dieser Anwesen sich entwickelnde Verkehr die Schaffung einer Straße in der durch die Baulinien normierten Breite bedingt.

Indem der Baugesuchsteller die Baulinie einhält, d. h. das von ihm zu errichtende Gebäude, bezw. die von ihm herzustellende Einfriedung an die Bau- bezw. Vorgartenlinie setzt, und den zur Straße fallenden Grund gemäß Min.Entschl. vom 19. Oktober 1893 von allen auf demselben befindlichen baulichen Anlagen und sonstigen den Verkehr störenden Vorrichtungen frei-

macht, rechtfertigt er zugleich, da die Absicht, diese Folge der Baulinieneinhaltung wieder aufzuheben, nicht präsumiert werden kann, die Annahme, daß er dem öffentlichen Gebrauche für immer die betreffende Fläche überlassen und sich damit der Möglichkeit begeben wolle, an derselben jene Befugnisse auszuüben, welche bisher den Inhalt seines Eigentumsrechtes bildeten. Da indessen dieses einseitig gemachte Anerbieten jederzeit wieder zurückgenommen werden könnte, so erscheint es unbedingt erforderlich, den damit stillschweigend zu Gunsten der Allgemeinheit erklärten Verzicht auf die fernere Geltendmachung von Eigentumsrechten an dem zur Straße zu ziehenden Grund und Boden dadurch unwiderruflich und rechtsgültig zu machen, daß derselbe seitens der Vertreterin der Allgemeinheit, der Stadtgemeinde, in einem notariellen Vertrage acceptiert wird.

Erst hiedurch ist der auf Schaffung geregelter Straßenverhältnisse gerichtete Zweck des § 5 M. BO. erreicht, die diesbezügliche in der Einhaltung der Baulinie begründete Verpflichtung des Baugesuchstellers erfüllt, und die betreffende Parzelle als Straße dem öffentlichen Verkehre gewidmet. Denn dem öffentlichen Verkehre dient eine vor einer Gebäudefront liegende Fläche nicht schon kraft der Thatsache, daß sich der Verkehr darüber zu bewegen vermag bezw. thatsächlich darüber bewegt, sondern erst dann, wenn der Verkehr nicht von einem Privaten kraft eigenen Rechtes verhindert werden kann. Eine an und für sich nach der Baulinie zur Straße gehörige Fläche ist, so lange der Private die Benützung derselben aufgrund seines Eigentumsrechtes verweigert, bezw. die thatsächliche Benützung nach Belieben zu verbieten in der Lage ist, nicht als Straße resp. als Straßenteil in juristischem Sinne anzusehen. Derselbe wäre daher wohl berechtigt, den betreffenden Grund beispielsweise zur Lagerung von verkehrsstörenden Gegenständen zu benützen, ohne daß er hiewegen aufgrund des § 366 Ziff. 9 und 10 des RStGB. hiefür bestraft werden könnte, da die Lagerung nicht auf einem öffentlichen Wege vorgenommen worden wäre. Thatsache ist, daß in einem vielbesprochenen Falle, in welchem Baumstämme auf einer im Privateigentume befindlichen, als Trottoir hergestellten Fläche aufgeschichtet wurden, aus diesem Grunde sowohl die k. Polizeidirektion das Einschreiten abgelehnt, als auch das Gericht auf Freisprechung erkannt hat. Verbleibt dem Anwesensbesitzer als Eigentümer die Dispositionsbefugnis über die an und für sich zur Straße zu ziehende Grundparzelle, so kann, wenn das angrenzende Vordergebäude in andere Hände übergegangen ist, zwar diesem Hauseigentümer unter Umständen von dem chikanösen Besitzer des Grundstreifens der Zugang zum Hause nicht verwehrt, aber erschwert, und die Berechtigung zur Anbringung von Fenstern zwar nicht bestritten, aber gleichwohl durch Aufhäufung von Holzstößen den Räumen des Erdgeschosses der Zutritt von Licht und Luft beeinträchtigt werden. Die Entwässerung eines solchen Hauses wird unter Umständen ein Expropriationsverfahren voraussetzen, um die Anschlußleitung bis zum Haus bewerkstelligen zu können. Die Anbringung notwendiger Kanaleinsteigschachte könnte unter Umständen verboten, der Anschluß des Hauses an die städtische Wasserleitung

verhindert werden. Telephon- und sonstige längs der Häuser zu legende Leitungen müßten um das im Privatbesitz verbleibende Grundstück herum gelegt, der Verkehr gleichfalls um dasselbe geleitet werden. Derartige dem Recht, der Billigkeit und einer vernünftigen Baupolizei geradezu Hohn sprechende Zustände würden, wenn nicht mit dem Zurückrücken auf die Baulinie und der Freimachung des Straßengrundes von den darauf befindlichen Gebäuden und Gebäudeteilen **zugleich auch** der Verzicht auf jedes Verfügungsrecht an dem zur Straße fallenden Grunde selbst verlangt werden könnte, sich nicht bloß bei Bauführungen in neuen Bauanlagen, sondern auch bei solchen an bestehenden, aber der Regulierung unterliegenden Straßen entstehen. Die Verpflichtung zur Aufgabe jeglichen Rechtes an dem künftigen Straßengrunde besteht daher auch schlechthin, gleichviel, ob es sich um eine neue Bauanlage handelt oder nicht. Solange ein zur Straße zu ziehender Grundstreifen sich im Eigentum eines Privaten befindet, der kraft desselben den Verkehr über den Grundstreifen ausschließen kann, so lange hat auch die Baulinie in Ansehung dieses Grundstreifens ihren Zweck, dem öffentlichen Verkehr Raum zu schaffen, nicht entsprochen, so lange ist auch die bequeme Zugänglichkeit eines Gebäudes, die Zufuhr von Luft und Licht zu den Vorderräumen der unteren Geschoße desselben nicht gewährleistet. Alle jene öffentlichen Interessen, die durch die Statuierung der Verpflichtung der Einhaltung der Baulinie geschützt werden sollten, sind alsdann gefährdet, die Baulinie ist daher nicht eingehalten.

Der hiernach zur Wahrung des Charakters einer Fläche als Bestandteil einer öffentlichen Straße bezw. zur Einhaltung der Baulinie erforderliche Verzicht könnte an und für sich zwar auch mittels Bestellung einer sogenannten öffentlichen Wegservitut bethätigt werden. Von letzterem Modus wird in der Regel Privaten gegenüber Umgang genommen, vielmehr die Grundabtretung selbst verlangt. Der Grund hiefür ist darin zu suchen, daß es einerseits für den Privaten vollständig gleichgültig ist, ob er den an und für sich nach Einhaltung der Baulinie für ihn gänzlich wertlosen Grund in das Eigentum der Gemeinde überträgt, oder sich aller Verfügungsrechte mittels Bestellung einer Servitut begibt, demnach lediglich die inhaltslose, sich nur negativ äußernde nuda proprietas behält, andererseits die Gemeinde als Eigentümerin der übrigen Straßenflächen das größte Interesse daran hat, den Straßenkörper, den sie zu unterhalten verpflichtet ist, der verschiedene, der Allgemeinheit dienende Anlagen, wie Kanäle, Gas- und Wasserleitungsrohre, Telephon- und elektrische Beleuchtungskabel aufnehmen soll, ganz als Eigentum zu besitzen. Würde ihr lediglich eine öffentliche Wegservitut zustehen, demnach der Straßenkörper im übrigen im Privatbesitz verbleiben, so wäre sie gezwungen, bei Herstellung der vorerwähnten Anlagen die Zustimmung des Eigentümers zu erholen, eventuell im Expropriationswege gegen denselben vorgehen zu müssen. Dem letztern aber stände es frei, den betreffenden Grund in chikanöser Weise mit Hypotheken zu belasten, um der Gemeinde im Falle der Zwangsversteigerung Ver-

legenheiten zu bereiten. Das Naturgemäße ist zweifellos die Übertragung des Eigentums an dem zur Straße fallenden Grund auf den Eigentümer der Straße, die Stadtgemeinde; die Servitutbestellung kann hiernach lediglich als Ausnahme in Betracht kommen, zu deren Beanspruchung nur in den seltensten Fällen ein haltbares Motiv gegeben sein dürfte. Es ist daher in allen Fällen auf der Grundabtretung um so mehr zu bestehen, als aus der Weigerung, etwas anderes, als eine öffentliche Wegservitut zu bestellen, bei dem Fehlen jeden triftigen Grundes hiefür, auf Nebenabsichten geschlossen werden kann, welche die Bauordnung nicht zu schützen hat.

Als ein Verstoß gegen das Expropriationsgesetz ist eine derartige Auflage keineswegs zu erachten. Ein solcher wäre nur dann gegeben, wenn jemand zur Aufführung eines Gebäudes gezwungen werden könnte und als Folge dieses Zwanges sein in die Straße fallendes Grundeigentum abgeben müßte. Dies ist aber nicht der Fall. Wer bauen will, thut dies kraft eigenen Willens. Wenn er es aber thut, so hat er auch die Konsequenzen hieraus zu tragen und die mit dem Bauen verbundenen polizeilichen Auflagen zu erfüllen. Wie bereits oben ausgeführt, liegt darin, daß das zu errichtende Gebäude rc. auf die Baulinie gestellt und der vor demselben befindliche Grund dem allgemeinen Verkehre überlassen wird, der Verzicht auf die Ausübung von Eigentumsbefugnissen an der betreffenden, damit thatsächlich wertlos gewordenen Fläche. Die Grundabtretung bildet demnach für den Baugesuchsteller, der es mit der Einhaltung der Baulinie ehrlich meint, lediglich eine für die Rechtsgültigkeit seines Verzichtes erforderliche Form, auf die er bereitwillig eingehen wird, zumal durch die Unterlassung von Eigentumshandlungen von seiner Seite und die Verwendung der Fläche zu Verkehrszwecken seitens der Allgemeinheit ohnedies der Übergang des Eigentums an die Stadtgemeinde auf dem Wege der unvordenklichen Verjährung eingeleitet wird. Gegenüber dem Anwesensbesitzer aber, welcher die Grundabtretung verweigert, ist die Forderung derselben um so mehr geboten, als es triftige Motive für eine solche Weigerung nicht gibt, und die Vermutung gerechtfertigt erscheint, daß eine Umgehung der Verpflichtung zur dauernden Freihaltung der vor dem Bauplatz liegenden Parzelle beabsichtigt ist. Auf der einen Seite die durch den Bestand einer öffentlichen Straße bedingten Rechte gewähren, auf der andern Seite aber die damit verbundenen polizeilichen Auflagen aufheben oder die Umgehung dieser Verpflichtungen begünstigen zu wollen -- das kann nicht die Intention des Zwangsenteignungsgesetzes sein.

Allerdings gewährt dieses Gesetz behufs Durchführung von Straßenzügen den Gemeinden kein Expropriationsrecht, allein nicht etwa deswegen, weil die beteiligten Grundbesitzer nicht zur Grundabtretung verpflichtet sind, sondern umgekehrt, weil die Herstellung neuer und was damit rechtlich identisch, die Erweiterung bestehender Ortsstraßen, wozu in erster Linie die Bereitstellung des erforderlichen Grundes und Bodens gehört, gemäß Art. 38 der Gemeindeordnung nicht Sache der Gemeinden ist, sondern bauordnungsgemäß den an der Herstellung

und Erweiterung in erster Linie mit ihrem Privatinteresse beteiligten Adjacenten obliegt und daher auch von diesen dann bethätigt werden muß, wenn sie die mit dem Bestand einer Straße verbundenen Vorteile durch Errichtung von Gebäuden an denselben sich verschaffen wollen. Würde der Gesetzgeber bei Erlassung der rechtsrheinischen Gemeindeordnung diese Verpflichtung der beteiligten Grundbesitzer nicht als bereits auf legalem Wege geschaffen und demnach zu Recht bestehend erachtet haben, so hätte er sicherlich sich nicht damit begnügt, zu bestimmen, daß den Gemeinden lediglich die Unterhaltung und Reinigung der bestehenden bezw. von ihnen übernommenen Ortsstraßen zukomme. Der Umstand, daß die ebenso wichtige Frage der Herstellung neuer und Erweiterung bestehender Ortsstraßen in der Gemeindeordnung nicht behandelt ist, kann demnach, da die Annahme eines Versehens ausgeschlossen erscheint, nicht anders als damit erklärt werden, daß diese Frage als bereits durch die Bauordnung geregelt angesehen wurde und die darin statuierte Verpflichtung der Anwesensbesitzer durch den Vorbehalt des Art. 38 Abs. II der Gemeindeordnung in ihrem Fortbestande vollkommen gesichert erschien.

Wäre übrigens der Hinweis auf das Zwangsenteignungsgesetz hier überhaupt berechtigt, dann müßte derselbe folgerichtig gegenüber der Forderung der Grundabtretung nicht nur zu bestehenden Straßen, sondern auch in neuen Bauanlagen geltend gemacht werden, denn auch bei letztern kann diese Auflage nicht auf das Expropriationsgesetz gegründet werden. Die Annahme in § 81 M. BO., wornach der Straßenkörper an die Gemeinde „zu überweisen" ist, wäre alsdann gesetzlich unzulässig!

Die hier vertretene Anschauung, daß zur Einhaltung der Baulinie auch die Grundabtretung gehöre, ist, wie in dem geschichtlichen Rückblick bereits hervorgehoben wurde, bisher stets von allen mit der Baupolizei befaßten Behörden geteilt worden. Keine derselben hat, obgleich sie des öftern über die Weigerung, die zur Straße fallende Fläche an die Gemeinde zu überlassen, zu entscheiden hatte, im Hinblick auf die Bestimmungen des Zwangsenteignungsgesetzes das diesbezügliche Verlangen der Baupolizeibehörde als unzulässig erklärt. Im Gegenteil hat sich die kgl. Regierung in ihrer bereits erwähnten, unterm 14. Oktober 1841, demnach vier Jahre nach dem Inkrafttreten des Expropriationsgesetzes ergangenen Entschließung selbst durch den in der Beschwerdeschrift enthaltenen ausdrücklichen Hinweis auf das genannte Gesetz nicht abhalten lassen, der Lokalbaukommission die Geltendmachung der Forderung der Grundabtretung nachdrücklich zur Pflicht zu machen.

Ebenso wenig, wie mit dem Zwangsenteignungsgesetze, steht die hier vertretene Anschauung, daß aus der Verpflichtung zur Einhaltung der Baulinie für den Baugesuchsteller sich zugleich die Notwendigkeit des Verzichtes auf das Eigentum an der zur Straße fallenden Fläche ergebe, im Widerspruch mit der Vorschrift des § 80 M. BO., welche die in Frage kommenden Grund-

abtretungen zu öffentlichen Straßen und Plätzen dem Übereinkommen des Stadtmagistrates mit den Beteiligten anheimgibt.

Zwar führt Englerts Kommentar zur Bauordnung in Note 3 zu § 80 aus, daß es dem freien Ermessen des Grundbesitzers anheim gegeben sei, ob er sich auf eine Grundabtretung einlassen wolle oder nicht, und daß dieser freie Wille nicht durch Anwendung baupolizeilicher Mittel beengt werden dürfe. Eine Ausnahme sei lediglich in § 81 M. BO., wo es sich um neue Bauanlagen handelt, gemacht. Damit ist ausgesprochen, daß bei Bauführungen an bestehenden Bauanlagen ein Zwang zur Grundabtretung nicht geltend gemacht, und die Plangenehmigung wegen verweigerter Grundabtretung nicht vorenthalten werden dürfe. Dieser Auslegung kann nicht beigepflichtet werden.

Daß die Absicht der jetzigen Bauordnung nicht dahin gehen konnte, der Stadtgemeinde München die Möglichkeit der Regulierung bestehender Straßen in einem Zeitpunkte zu erschweren, wo das Bedürfnis hiefür infolge der großstädtischen Entwicklung sich gegen früher bedeutend gesteigert hat, bedarf wohl keines Beweises, geht auch direkt aus der neuen Fassung des § 81 hervor, der, soweit es sich um neue Straßen handelt, zum Zwecke der Förderung des Ausbaues der Stadt der Baupolizeibehörde bezw. der Stadtgemeinde Rechte verleiht, welche die frühere Bauordnung nicht kannte.

Insbesondere aber spricht gegen die Englert'sche Interpretation die Erwägung, daß hiernach § 80 die Verpflichtung zur Einhaltung der Baulinie in ihrem wichtigsten Punkte außer Kraft setzen würde und mit der Bestimmung des § 5 in unlöslichem Widerspruch stände. Denn, müßte behufs Sicherung der Eigenschaft des zur Straße fallenden Grundes als eines öffentlichen Weges eine Vereinbarung mit den Beteiligten vorausgehen, so würde eine Grundabtretung in den meisten Fällen nicht mehr „in Frage kommen". Die Mehrzahl der Bauunternehmer würde zweifellos den Abschluß eines Vertrages, wozu sie nach der irrigen Interpretation des § 80 nicht genötigt werden könnten, entweder ganz ablehnen, schon um ein Kompensationsobjekt gegenüber der Stadtgemeinde behufs Erzielung von Privatvorteilen bei anderen Gelegenheiten in der Hand zu behalten, oder die Stadtgemeinde zwingen, ihnen für die Erfüllung ihrer nach § 5 M. BO. zweifellos gegebenen Verpflichtung zur Schaffung geregelter Straßenzustände und für die denselben heraus erwachsenden Vorteile ungerechtfertigt hohe Zahlungen zu leisten.

Hermanns Kommentar zur allgemeinen Bauordnung vom 31. Juli 1890 führt in Note 3 zu § 62 aus, daß da, „wo die Gemeinde warte und die Grundabtretung an sich herankommen lasse", in der Regel eine Entschädigung nicht gewährt werde. Sollte die Englert'sche Auffassung acceptiert werden, so wird die Gemeinde wohl lange warten dürfen, bis eine Grundabtretungsfrage an sie herantritt, denn die Bauspekulanten werden sich hüten, freiwillig etwas zu thun, wozu sie nicht durch baupolizeiliche Maßnahmen angehalten werden können. Die Sanktionierung dieser Anschauung würde das Entstehen der obengeschilderten, mit den Grundprinzipien der Baupolizei unvereinbarlichen Zustände be-

günstigen, die Einhaltung der Baulinie illusorisch machen, und die Gemeinde mit ihren vitalsten Interessen dem Bauspekulantentum geradezu auf Gnade und Ungnade überliefern.

Bei näherer Betrachtung der Tendenz des § 80 ergibt sich indessen, daß derselbe mit § 5 durchaus im Einklang steht, daß die bei Bauführungen sowohl an neu anzulegenden als an bestehenden Straßen sich ergebende Notwendigkeit der Grundabtretung durch § 80 in keiner Weise berührt wird. Denn diese Vorschrift bezieht sich dem Sinne und dem Wortlaute des § 80 der früheren Bauordnung nach, an dem materiell nichts geändert werden wollte, lediglich auf die bei Festsetzung von Baulinien in Frage kommenden, nicht aber auf die bei Genehmigung von Baugesuchen erforderlichen Grundabtretungen. (Vergl. Anm. 1 zu § 80, woselbst diese Frage eingehend erörtert ist.) § 80 besagt hiernach lediglich, daß die Gemeinde, wenn sie sich bei Festsetzung von Baulinien die Durchführung der betreffenden Straße sichern will, im Hinblick auf die Bestimmungen des Expropriationsgesetzes die Besitzer der hiebei in Betracht kommenden Anwesen zur Ablassung der für die Straße erforderlichen Flächen nicht zwingen kann, sondern dieselben auf dem Wege notarieller Vereinbarung zu erwerben hat. Diese Art der Regelung aber hat mit der dem Baugesuchsteller bei Errichtung eines Gebäudes &c. im Sinne des § 5 aufzuerlegenden Verpflichtung, zur Schaffung geregelter Straßenverhältnisse mitzuwirken, nicht das Geringste gemein, denn Ersteres ist eine rein zivilrechtliche Angelegenheit, deren Regelung von dem freien Willen der Stadtgemeinde und der beteiligten Grundeigentümer abhängt, letzteres dagegen stellt sich als eine baupolizeiliche Auflage dar, deren Erfüllung im Interesse der allgemeinen Sicherheit von der Baupolizeibehörde verlangt werden muß, ohne Rücksicht darauf, ob die Anwesensbesitzer damit einverstanden sind und die Stadtgemeinde vom kommunalen Standpunkt aus ein Gewicht darauf legt, oder nicht.

Mag es demnach auch nicht ausdrücklich in der Bauordnung ausgesprochen sein, so folgt doch aus dem Sinne und aus dem Zwecke der Baulinienfestsetzung, daß die Verpflichtung zur Grundabtretung einen essentiellen Bestandteil der Verpflichtung zur Einhaltung der Baulinie, sowohl bei Bauführungen an neuen Bauanlagen, als an bestehenden, aber der Regulierung bedürfenden Straßen, bildet. Es gibt keine Rechtsnorm, kein Gesetz, wonach diese Interpretation unzulässig wäre, wohl aber eine Reihe von im öffentlichen Rechte, insbesondere in der Baupolizei selbst begründeter Gesichtspunkte, welche dieselbe geradezu als selbstverständlich und unabweislich erscheinen lassen. Der Umstand, daß die Bauordnung sich mit Civilrechtsangelegenheiten nicht beschäftigt, schließt die Einbeziehung dieser Frage in den Bereich der Würdigung keineswegs aus. Er ist übrigens für die vorwürfige Frage um so weniger von Belang, als die Forderung

der Grundabtretung nur ihrer Form nach eine Civilrechtsangelegenheit, ihrem Inhalte nach aber eine baupolizeiliche Auflage darstellt.

III.

Die Stellung der Stadtgemeinde zur Grundabtretung.

Aus dem Umstande, daß die Grundabtretung nicht aufgrund einer einseitigen Erklärung, sondern nur aufgrund eines notariellen Vertrags mit demjenigen, der das Eigentum erwirbt, bethätigt werden kann, ergibt sich, daß dieser Bestandteil der Verpflichtung zur Baulinieneinhaltung ohne Mitwirkung der Stadtgemeinde München, mit welcher ein diesbezüglicher Vertrag abzuschließen ist, nicht erfüllt werden kann. Da nun die Stadtgemeinde zum Ausbau von Ortsstraßen bezw. zur Herstellung derselben gemäß Art. 38 Abs. I der Gemeindeordnung nicht gezwungen werden kann, so ist dieselbe in der Lage, dem Baugesuchsteller die Einhaltung der Baulinie und damit die Genehmigung des Baugesuches selbst unmöglich zu machen.

Insoweit es sich um die Eröffnung neuer Straßen handelt, erscheint dieser Satz zweifellos als richtig. Zur Übernahme neuer Ortsstraßen, womit zugleich auch die Übernahme des Aufwandes für den Straßenunterhalt selbst verbunden ist, hat die Gemeinde keinerlei Verpflichtung. (Vergl. hiezu die Ausführungen zu § 81.) Soweit indessen die Regulierung bereits bestehender Straßen in Frage steht, darf sich die Gemeinde der Aufgabe, den ihr angebotenen Straßengrund zu übernehmen, nicht entziehen. Eine gesetzliche Verpflichtung hiezu besteht allerdings auch hier nicht. Der Auffassung, daß die Gemeinde zur Regulierung bestehender Ortsstraßen, selbst wenn ihr der Grund und Boden hiefür unentgeltlich zur Verfügung gestellt wird, deshalb angehalten werden könnte, weil kraft der Feststellung der Baulinie die betreffende Parzelle bereits ideell zur betreffenden Straße gehört, kann zwar nicht beigepflichtet werden; allein eine moralische Verpflichtung der Gemeinde, der sie sich, wenn anders sie ihre Aufgabe richtig erfaßt, nicht entziehen kann, ist es, eine ihr kostenlos angebotene Grundabtretung auch thatsächlich zu acceptieren. Würde sie dies verweigern oder die Annahme an Bedingungen knüpfen, die sie bei bestehenden Straßen nicht stellen kann, etwa die Bedingung, daß der Baugesuchsteller auch die Herstellung des Straßenkörpers auf dem von ihm abzutretenden Grund und Boden übernehme, so könnte zwar das Baugesuch nicht genehmigt werden, allein aus dem Umstande, daß die Annahme des angebotenen Grundes verweigert oder an unzulässige Bedingungen geknüpft würde, müßte zweifellos geschlossen werden, daß es der Gemeinde mit der Erweiterung der in Rede stehenden Straßen nicht ernst sei und daß sie das Bedürfnis hiefür nicht als dringend erachtet. Die natürliche Konsequenz einer solchen Haltung bestünde darin, daß auf Antrag des Baugesuchstellers seitens des kgl. Staatsministeriums des Innern die Baulinie selbst aufgehoben bezw. dahin abgeändert würde, daß die bestehende Grenze zwischen dem Anwesen und der öffentlichen Straße Baulinie wird. Daß es die Ge-

meinde niemals darauf ankommen lassen kann, versteht sich von selbst. Dieselbe würde durch die Weigerung, den ihr unentgeltlich angebotenen Grund zu acceptieren, das Gegenteil von dem, was sie damit erreichen will, bezwecken. Thatsächlich hat sich ja die Gemeinde bis jetzt in keinem Falle geweigert, den ihr angebotenen, zur Straße fallenden Grund anzunehmen. Nichtsdestoweniger erscheint es nicht als überflüssig, diese Frage hier zu berühren, da der Magistrat, welcher über Grundabtretungen Verträge einzugehen hat, in seiner Zusammensetzung Schwankungen unterliegt, und die Möglichkeit, daß eine andere, als die von ihm bisher beobachtete, durchaus korrekte Anschauung die Oberhand gewinnen könnte, nicht ausgeschlossen ist.

IV.
Die Entschädigung für Grundabtretungen.

Unabhängig von der Verpflichtung zur Grundabtretung ist die Frage, ob dem Bauunternehmer hiefür eine Entschädigung zu leisten sei. Beide Fragen sind juristisch streng auseinander zu halten. Denn für den Rechtsbestand der Verpflichtung zur Grundabtretung als solcher ist es völlig gleichgültig, ob dieselbe gegen Entgelt oder unentgeltlich geleistet werden will. Bestünde eine Verpflichtung zur Grundabtretung nicht, so könnte dieselbe auch nicht durch die höchste Entschädigung erzwungen werden. Besteht dagegen die Verpflichtung zur Grundabtretung bei Bauführungen im Sinne des § 5 Abs. I unter allen Umständen zu Recht, so kann dieselbe nicht von der Bewilligung einer Entschädigung abhängig gemacht werden.

Da nun das letztere der Fall ist, da ferner nach Art. 38 der Gemeindeordnung die Herstellung und Erweiterung von Ortsstraßen nicht zu den gesetzlichen Obliegenheiten der Gemeinden gehört, so ergibt sich, daß ein Rechtsanspruch auf eine Entschädigung nicht besteht, die Gewährung einer solchen vielmehr Sache der Billigkeit ist. Bei Würdigung dieser Frage kommt in Betracht, daß, mag auch das öffentliche Interesse bei Einhaltung der Baulinie der Freimachung und Abtretung des zur Straße fallenden Grundes den größeren Wert beimessen, für den Baugesuchsteller der Schwerpunkt seiner Leistung doch nicht in diesen beiden Momenten, sondern in dem durch einen Neu- bezw. Umbau bedingten Zurückrücken des Gebäudes bezw. der Einfriedung auf die Baulinie liegt. Entschließt er sich — was ganz Sache seiner freien Erwägung ist —, zu einer solchen Bauvornahme, so ist er selbst es, der den vor der Baulinie liegenden Grund für seine Privatzwecke unbenützbar und wertlos macht. Daher ist eine Entschädigungsleistung für das Freimachen und Abtreten der in Frage kommenden Grundparzelle in der Regel nicht veranlaßt, umsoweniger, als bei neuen Bauanlagen die bezüglichen Grundstücke erst durch die Ziehung von Baulinien bezw. die Schaffung von öffentlichen Straßen Bauplätze werden, und bei dem Neu- bezw. Umbau bestehender Gebäude in der Regel eine bedeutende, die Verkleinerung des Bauplatzes ausgleichende Wertsteigerung eintritt. Hiefür die Gemeinde, die im allgemeinen kein finan-

zielles Interesse an der Anlegung neuer bezw. Verbreiterung bestehender Straßen hat, auch noch zahlen zu lassen, wäre ein höchst unbilliges Ansinnen, dessen Erfüllung sie wirtschaftlich ruinieren und staatsaufsichtliches Einschreiten zur Folge habeu müßte.

Die Regel, daß für die Einhaltung von Baulinien, mit welcher eine Grundabtretung verbunden ist, keine Entschädigung geleistet wird, erleidet indessen in mehreren Fällen eine Ausnahme.

a. Da, wo durch die Ziehung der Baulinie der Bauplatz eine erhebliche Reduktion erfährt und infolge dessen entweder nur mit Verlust oder gar nicht mehr bebaut werden kann, erscheint es geboten, eine Entschädigung zu gewähren. Um eine solche zu sichern, pflegt das kgl. Staatsministerium des Innern bei Genehmigung der Baulinien in derartig gelagerten Fällen die Gültigkeit derselben von der vorherigen Vereinbarung über die gelegentlich der Grundabtretung zu leistende Entschädigung abhängig zu machen, also die Wirkung der Baulinienfestsetzung zu suspendieren, bis diese Uebereinkunft zu stande gekommen ist. — Mit der Verpflichtung zur Grundabtretung steht ein solcher Vorbehalt keineswegs im Widerspruch, da erstere den definitiven Bestand einer gültigen Baulinie zur Voraussetzung hat. Begründet wird dieses Verfahren damit, daß so bedeutende Eingriffe in das Verfügungsrecht des Anwesensbesitzers nur bei Vorhandensein eines gebieterischen öffentlichen Interesses gerechtfertigt sind und daher die zur Wahrung dieser Anforderungen berufene Gemeinde für deren Erfüllung auch Opfer zu bringen habe. Ein Recht hierauf steht zwar auch hier dem Anwesensbesitzer nicht zu. Eine civilrechtliche Klage kann daher auf einen derartigen Vorbehalt nicht gegründet werden. Glaubt demnach ein Baugesuchsteller, daß die ihm von der Stadtgemeinde angebotene Entschädigung nicht hoch genug bemessen sei, so kann er sich hiegegen beim kgl. Staatsministerium beschweren, dem das Recht zusteht, die nur bedingt genehmigte Baulinie wieder aufzuheben, falls es die Entschädigungsforderung des Eigentümers für berechtigt erachtet. Umgekehrt wird, falls dieselbe zu hoch erscheint, die unbedingte Festsetzung der Baulinie auf Antrag der Gemeinde zu erfolgen haben, wodurch sich der Grundbesitzer die Möglichkeit, eine billige Entschädigung zu erlangen, von selbst benimmt.

b. Eine Entschädigung anläßlich der Grundabtretung ist auch dann selbstverständlich zu gewähren, wenn vonseiten der Gemeinde die Verbreiterung einer Straße durch Zurücksetzung von Gebäuden bezw. Einfriedungen angestrebt wird, ohne daß die Adjazenten Umbauten vorzunehmen beabsichtigen. In diesem Falle handelt es sich lediglich um eine civilrechtliche Vereinbarung.

c. Endlich wird eine Entschädigung übungsgemäß auch da geleistet, wo zur Einhaltung einer Baulinie neben der Grundabtretung gleichzeitig auch eine Grunderwerbung erforderlich ist. Ist hiebei die abzutretende Fläche größer als die zu erwerbende, so wird für das Mehr dem Bauunternehmer in Konsequenz des Prinzips der unentgelt-

lichen Abtretung keine Entschädigung gewährt. Im Gegenteil hat, wenn die zu erwerbende Fläche selbst bedeutend kleiner als die abzutretende ist, jedoch einen hohen Wert als Bauplatz besitzt, der Baugesuchsteller unter Umständen noch eine namhafte Entschädigung zu leisten. Dasselbe ist selbstverständlich dann der Fall, wenn die zu erwerbende Fläche größer ist. Indessen wird im Falle eines Grundaustausches dem Wesen desselben entsprechend für die abzutretende Fläche stets ein Wert in Anrechnung gebracht. Voraussetzung für die Einräumung dieser Vergünstigung ist vor allem, daß es sich um Bauführungen an bestehenden Straßen handelt. Bei Bauführungen in neuen Bauanlagen wird in der Regel ein Grundaustausch nicht zugestanden, sondern aufgrund des § 81 die unentgeltliche Abtretung des gesamten zur Straße fallenden und die Bezahlung des zur Baufläche zu ziehenden Grundes gefordert. Voraussetzung ist ferner, daß die Grundabtretung und Grunderwerbung durch ein und dieselbe Baulinie bedingt sind oder wenigstens bei ein und demselben Bauplatze nötig werden. Ist ein größeres, noch nicht in Bauplätze abgeteiltes Grundstück an zwei Straßen gelegen, so wird in der Regel der zu der einen Straße fallende Grund bei der an der andern Straße erforderlichen Grunderwerbung nicht in Anrechnung gebracht. Unbedingt abgelehnt wurde bisher stets der Grundaustausch, wenn zwei selbständige, an verschiedenen Straßen gelegene Grundstücke in Frage waren.

Auch hier handelt es sich lediglich um einen Akt der Billigkeit, dessen Bethätigung im freien Ermessen der Gemeinde gelegen ist.

In den drei vorerwähnten Fällen wird übrigens die Entschädigung nicht etwa für den Wert des Straßengrundes, auch nicht dafür gezahlt, daß der Anwesensbesitzer denselben an die Gemeinde abtritt, sondern dafür, daß derselbe bei Bauführungen im Sinne des § 5 durch Zurückrücken der Gebäude bezw. Einfriedungen dem allgemeinen Interesse entgegenkommt. Die gemeindliche Leistung stellt sich demnach als ein Beitrag zu den Kosten des Zurückrückens auf die Baulinie, nicht aber als Äquivalent für den abgetretenen Grund und Boden dar. Diese Rechtsauffassung ist bisher stets darin zum Ausdruck gekommen, daß selbst bei Zahlung sehr hoher Summen seitens der Gemeinde der Berechnung der Besitzveränderungsgebühr nur ein unbedeutender Ansatz für den Wert der abgetretenen Fläche zu Grunde gelegt wurde, eine Anschauung, deren Richtigkeit vonseiten der Finanzbehörden, sowie der Gerichte, stets anerkannt wurde.

V.

Die zur Einhaltung der Baulinie erforderliche Grunderwerbung.

a. Wenn sich zwischen der Baulinie und dem Anwesen des Baugesuchstellers eine diesem nicht gehörige Grundparzelle befindet, so muß dieselbe zum Zwecke der Einhaltung der Baulinie vorerst erworben oder mit den erforderlichen dinglichen Rechten belastet werden. So

lange dies nicht geschehen, ist die Erteilung der Baugenehmigung unstatthaft. Ausgenommen hievon sind Baugesuche, welche Hauptreparaturen und Hauptänderungen im Sinne des § 5 Abs. VI an bestehenden Gebäuden betreffen. Dagegen ist bei Herstellung neuer Hauptgebäude die Sicherstellung des Verfügungsrechtes des Baugesuchstellers an dem außerhalb der Straße gelegenen Grundstreifen unerläßlich, gleichviel ob das zu errichtende Gebäude unmittelbar an die Baulinie gestellt, oder aus ästhetischen Rücksichten hinter dieselbe unter Freilassung des betreffenden Grundstreifens zurückgerückt werden soll. Ist an und für sich die diesbezügliche, nach § 5 Abs. VII ermöglichte Vergünstigung nicht zu dem Zwecke in die Bauordnung aufgenommen worden, um dem Baugesuchsteller die für Grunderwerbung bezw. Servituterwirkung zu bestreitende Ausgabe zu ersparen, so erscheint eine Dispensation von der zur Einhaltung der Baulinie notwendigen Regelung der Eigentumsrechte an der fraglichen Parzelle, selbst bei dem Zurückrücken hinter die Baulinie, hauptsächlich aus dem Grunde unstatthaft, weil außerdem in einem derartig gelagerten Falle weder der durch § 37 Abs. I geforderte Zutritt von Licht und Luft, noch die Zugänglichkeit des zu errichtenden Hauses gesichert wäre. Hiebei kommt es darauf, ob die zu erwerbende Parzelle der Gemeinde oder einem Dritten gehört, nicht an. Denn entweder hat die Gemeinde die betreffende Fläche erst gelegentlich der Durchführung einer Straße erworben, dann steht sie dem Baugesuchsteller wie jeder andere private Grundeigentümer gegenüber; oder der außerhalb der Baulinie gelegene Grund hat früher zur Straße gehört, dann hat er kraft der Festsetzung der Baulinie diese seine Eigenschaft verloren und ist es Sache des Baugesuchstellers, seine dingliche Befugnis zur Anbringung von Fenstern, die gegen die Straßenseite hin ausmünden, im Falle eines Widerspruches des Magistrates vorerst auf dem Rechtswege klarstellen zu lassen.

b. Bei Erwerbung der dem Baugesuchsteller nicht gehörigen, außerhalb der Straßenfläche gelegenen Parzelle bemißt sich die Kaufsumme nicht nur nach dem in der betreffenden Stadtlage üblichen Preise der Bauplätze, sondern auch nach der Thatsache, daß erst durch diese Erwerbung der vordem von der Straße abgeschnittene Grund und Boden der baulichen Ausnützung entgegengeführt werden kann, sowie nach den Aufwendungen, die der Besitzer der Parzelle für die Durchführung der Straße gemacht hat. Wenn der hienach zu zahlende Betrag auch weit über den normalen Einheitspreis hinausgeht, so entspricht er doch gleichwohl dem besonderen Werte des in Frage stehenden Grundstreifens und kann daher auch in keiner Weise beanstandet werden.

c. Über die zum Zwecke der Abtretung an die Gemeinde erforderlichen Grunderwerbungen vergl. Anm. 4, I b.

D.

a. Die Verpflichtung zur Baulinieneinhaltung ist in den Fällen des § 5 Abs. I ihrem ganzen Umfange nach stets eine unbedingte, auch dann, wenn der Vorbehalt der Einigung mit den beteiligten Angrenzern gemacht ist.

Denn in diesem Falle ist die Voraussetzung, die Festsetzung der Baulinie, nicht deren Folge, die Verpflichtung zur Einhaltung derselben, in suspenso. Es kann daher, falls keine Einigung zu stande kommt, nicht etwa eine Enthebung von der Verpflichtung zur Einhaltung der Baulinie, sondern nur die Aufhebung oder definitive Festsetzung erfolgen. Vergl. Anm. 4 f zu § 1 im Gegensatz zu den Fällen des § 5 Abs. II, III, VI u. VII, in welchen unbeschadet des Fortbestandes der bedingt festgesetzten Baulinie von der Einhaltung derselben dispensiert werden kann.

b. Wenn die Voraussetzungen des § 5 Abs. I unzweifelhaft gegeben sind, so muß die Einhaltung der Baulinie verlangt werden, gleichviel ob der Magistrat als Vertreter der Stadtgemeinde, der Eigentümerin der Straße, darauf besteht oder nicht. In letzterem Falle kann die LBK. dazu kommen, die Dispensation zu begutachten, in eigner Zuständigkeit kann sie dagegen von der Einhaltung der Baulinie nicht entbinden.

c. Die Einhaltung der Baulinie ist die Voraussetzung des Rechtes, eine Bauvornahme im Sinne des § 5 Abs. I u. II zu bethätigen. Diese Befugnis steht dem Anwesensbesitzer gemäß Art. 101 des Polizeistrafgesetzbuches nicht etwa ohne weiteres aufgrund seines Eigentumes zu, sie wird demselben vielmehr erst durch die Baugenehmigung gewährt und tritt mit der Ausfertigung der Pläne in Kraft. So lange daher die Einhaltung der Baulinie mit allen ihren Konsequenzen nicht sicher gestellt ist, kann weder die Baugenehmigung unbedingt ausgesprochen werden, noch die Ausfertigung der Pläne erfolgen.

Wie oben bereits ausgeführt, besteht die Einhaltung der Baulinie darin, daß der Bauunternehmer das zu errichtende Hauptgebäude direkt an dieselbe stellt, von dem zur Straße fallenden Grunde alle baulichen Anlagen und sonstige, den öffentlichen Verkehr störende Vorrichtungen beseitigt und die betreffende Fläche an die Gemeinde abtritt. Die Erfüllung der ersten dieser drei Voraussetzungen wird durch die vor Inangriffnahme des Baues erfolgende Aussteckung der Baulinie und die Kontrole der Fundierungsarbeiten seitens der amtlichen Techniker der LBK. gesichert und erscheint selbstverständlich nur dann geboten, wenn der Baugesuchsteller, wozu er nicht gezwungen werden kann, den genehmigten Bauplan auch thatsächlich ausführt. Der Vollzug der beiden übrigen Vorbedingungen ist durch den Abschluß notarieller Verträge zwischen der Stadtgemeinde und dem Baugesuchsteller dem freien Ermessen des letzteren entzogen, und von der Ausführung des Bauplanes unabhängig. Unterbleibt dieselbe, so kann hierauf nicht etwa ein Anspruch auf Auflösung des vorbehaltlos verlautbarten Übereinkommens gestützt werden. Denn dieses ist durch Gewährung des Äquivalents für die Grundabtretung — die Plangenehmigung perfekt geworden, und wird durch den von dem Baugesuchsteller verschuldeten Verfall der Plangenehmigung nicht berührt. In diesem Falle bemißt sich übrigens das weitere Vorgehen gegenüber einer etwaigen Weigerung des Baugesuchstellers, seinen Verpflichtungen nachzukommen, ausschließlich nach den

Normen des Civilrechtes; die Baupolizeibehörde hat sich daher hiebei, da von dem Rechte, zu bauen, kein Gebrauch gemacht wird, jeglicher Mitwirkung zu enthalten. Letztere kommt nur dann in Frage, wenn mit der Herstellung des betreffenden Gebäudes begonnen wurde. Alsdann ist die LBK. nicht nur berechtigt, sondern auch verpflichtet, in eigener Zuständigkeit, nötigenfalls unter Anwendung von Zwangsmitteln, dafür zu sorgen, daß die Freimachung des zur Straße fallenden, abgetretenen Grundes erfolge.

Daß die Bereitstellung desselben für den allgemeinen Verkehr vor Beginn der Bauarbeiten vollzogen sein müsse, ist nicht unbedingt erforderlich. Es sind Fälle denkbar, in denen eine vorläufige Umgangnahme von der Durchführung dieser Maßnahmen mangels eines öffentlichen Bedürfnisses statthaft erscheint. Eine Entscheidung in diesem Sinne kann indessen nur erfolgen aufgrund übereinstimmender Beschlüsse der LBK. und des Stadtmagistrates, von denen erstere die Genehmigung vom polizeilichen Standpunkte aus zu erteilen, letzterer dagegen sein Einverständnis als Eigentümer der betreffenden Fläche zu erklären hat.

Diese selbstverständlich jederzeit widerrufliche Vergünstigung ist beispielsweise dann zuläſſig, wenn auf einem noch unbebauten Grundstücke abseits von der Straße ein Gebäude errichtet werden will und die Einfriedung in einer den Verkehr nicht beengenden Weise über die Baulinie hervortritt, ebenso dann, wenn ein größeres Rückgebäude errichtet werden soll, und der Baugesuchsteller das alte, reparaturbedürftige, in die Straße hineinragende Vordergebäude noch eine Zeit lang benützen möchte, ferner da, wo an der Front eines Hauses eine Auswechslung ohne Zurückrückung auf die Baulinie vorgenommen werden will und es bei der Geringfügigkeit derselben unbillig wäre, den vielleicht durch den Umfang des Verkehrs noch nicht geforderten Abbruch des Hauses zu verlangen.

4. Räumlicher Umfang der Verpflichtung zur Einhaltung der Baulinie.

Der räumliche Umfang, in dem die Baulinie einzuhalten, bezw. der Grund zur Straße abzutreten und freizumachen ist, wird:

I. durch die Breite des zur Straße fallenden Grundes und

II. in der Regel auch durch die Ausdehnung des zu errichtenden Gebäudes bestimmt.

I.

a. Die Verpflichtung zur Grundabtretung erstreckt sich auf die gesamte, von einem Baugrunde zur Straße fallende Fläche. Sind daher beispielsweise die Baulinien für eine neue Straße so gezogen, daß das auf der einen Seite der Straße liegende Grundstück die gesamte zur Straße fallende Fläche, der auf der anderen Seite angrenzende Grundbesitzer dagegen gar nichts abzugeben hat, so hat die Grundabtretung gleichwohl auf die ganze Straßenbreite zu erfolgen und ein etwaiger Einwand, daß auch der Besitzer des von der Baulinie nicht durchschnittenen Grundstückes zur Durchführung derselben durch Leistung einer Entschädigung beizutragen habe, ist nicht

zu beachten. Ob ein derartiger Einwand bezw. Ersatzanspruch nicht bei der baupolizeilichen Würdigung eines Baugesuches auf dem von der Baulinie nicht angeschnittenen Grundstück in Betracht kommt, hängt von der Entscheidung der Frage ab, ob die Leistungen für Straßengrundabtretung zu den Straßenherstellungskosten zu rechnen sind. (Vgl. Anm. 10 zu § 81.)

Bei Ziehung von Baulinien ist indessen darauf Bedacht zu nehmen, daß eine derartig ungleiche Belastung der an der Durchführung einer Straße beteiligten Grundbesitzer nach Möglichkeit vermieden werde. Es ist dies auf zweierlei Art zu erreichen, nämlich dadurch, daß bei Ziehung von Baulinien für neue Straßen thunlichst darauf geachtet wird, daß die Grenzen zwischen den Nachbargrundstücken möglichst mit der Straßenaxe zusammenfallen, demnach die beiderseitigen Grundbesitzer annähernd die Grundabtretung in gleichem Umfange trifft. Die von dem Stadterweiterungsbureau ausgearbeiteten Baulinienpläne nehmen auf diese Gesichtspunkte gebührend Rücksicht.

Ein anderer Weg, demjenigen, welcher die ganze Straße abgetreten hat, zu einer Entschädigung unabhängig von dem Verfahren nach § 81 zu verhelfen, besteht darin, die Baulinie so zu ziehen, daß ihm auf der andern Seite der Straße noch ein entsprechender Grundstreifen verbleibt, ohne dessen Erwerbung der Besitzer des gegenüberliegenden, an diesen Grundstreifen angrenzenden Grundstücks überhaupt nicht bauen kann. Damit ist dem mit der ganzen Grundabtretung Belasteten die Möglichkeit gegeben, neben dem Werte des abzutretenden Bauplatzstreifens auch eine angemessene Entschädigung für Grundabtretung zur Straße bezw. dafür zu erlangen, daß der andere überhaupt die Vorteile des Bauens an einer öffentlichen Straße ausnützen kann.

b. Aus dem Zwecke der Baulinie, vor jedem Anwesen geordnete Straßenverhältnisse zu schaffen, und den vor der Baulinie liegenden Grund dem allgemeinen Verkehr nutzbar zu machen, einerseits, und der Verpflichtung des Bauunternehmers andererseits, unter der Voraussetzung des § 5 Abs. I, die Baulinie mit all ihren Konsequenzen einzuhalten, ergibt sich, daß derselbe für die Freimachung und Grundabtretung des in die Straße fallenden Grundes aufzukommen hat, gleichviel ob er Eigentümer desselben ist oder nicht. Gehört der vor dem Anwesen außerhalb der Baulinie liegende künftige Straßenteil dem Bauunternehmer nicht, so ist er verpflichtet, denselben behufs Abtretung an die Gemeinde vorher käuflich zu erwerben. Es ergibt sich dies einerseits aus dem Wortlaute der Bauordnung, wornach die Verpflichtung zur Einhaltung der Baulinie, also zur Freimachung und Grundabtretung, räumlich keineswegs auf den eigenen Besitz des Bauunternehmers selbst beschränkt ist, sowie auch daraus, daß außerdem die Umgehung der Bauordnung in Ansehung dieser beiden Obliegenheiten ermöglicht wäre. Nehme man an, daß von einem Bauplatz ein etwa 6 m breiter Streifen zur Straße fällt. Der Eigentümer dieses Bauplatzes verkauft denselben an einen Bauunternehmer, behält sich aber die zur Straße fallende Grundparzelle als Eigentum vor.

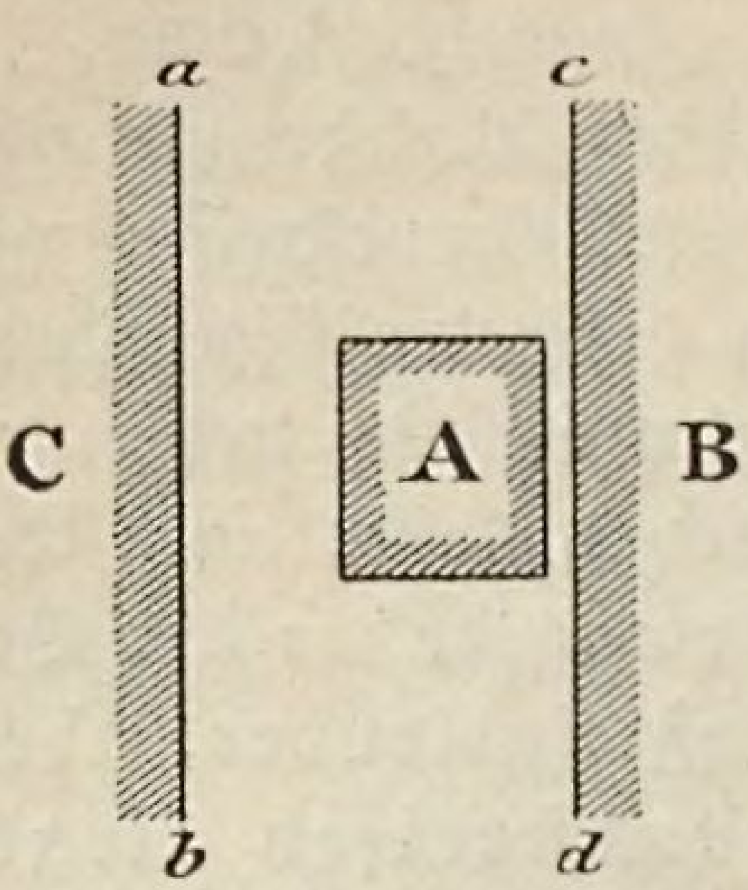
Müßte in einem solchen Falle das auf Herstellung eines Vordergebäudes bezw. eines dem letzteren gleich zu achtenden Rückgebäudes genehmigt werden, so würde die Stadtgemeinde als Vertreterin der öffentlichen Verkehrsinteressen vielleicht nur unter schweren Opfern in den Besitz dieses Grundstreifens gelangen, bis zu welchem Zeitpunkte derselbe dem Verkehr durch den Eigentümer vollständig entzogen werden könnte. Die oben dargelegten Gründe, welche zur Einhaltung der Baulinie auch die Grundabtretung erfordern, lassen einen derartigen Zustand als absolut unzulässig erscheinen. Vermag daher der Besitzer des Bauplatzes, vor welchem ein zur Straße fallender, aber im Eigentum eines Dritten befindlicher Grundstreifen liegt, denselben nicht zu erwerben, so hat die Abweisung des Baugesuches zu erfolgen. Denn die Verpflichtung zur Einhaltung der Baulinie besteht schlechthin ohne Rücksicht darauf, ob sie unter den konkreten Verhältnissen durchführbar ist oder nicht. Es ergibt sich hieraus für Bauunternehmer die Mahnung, nicht etwa aus falschen Sparsamkeitsrücksichten von der Erwerbung des außerhalb der Baulinie liegenden, zur Straße fallenden Grundstreifens abzusehen.

Die Verpflichtung zur Erwerbung des vor dem Bauplatze liegenden Grundes ist die gleiche, ob derselbe unbebaut ist oder ein Gebäude sich auf demselben befindet. So kann beispielsweise in der Erhardstraße südlich von der Ausmündung der Corneliusstraße nicht gebaut werden, so lange die dort befindlichen, ganz in die Straße fallenden Häuser nicht beseitigt werden. Die Gemeinde, welche, wie bereits erwähnt, gesetzlich nach Art. 38 der Gemeindeordnung zur Herstellung der Ortsstraßen nicht verpflichtet ist, kann zur Erwerbung dieser Anwesen nicht angehalten werden. Eine unbillige Auflage, dies von dem Bauplatzeigentümer zu fordern, ist dies nicht. Denn erst durch die Ziehung der Baulinie, nach welcher die dort befindlichen Häuser zur Straße fallen, ist der hinter denselben liegende Platz Vorderplatz und zu einer selbständigen Bebauung geeignet gemacht worden. Wer die hieraus erwachsenden Vorteile in Anspruch nehmen will, hat selbstverständlich auch die zur Erlangung dieser Vorteile notwendigen Gegenleistungen zu übernehmen.

c. Die Verpflichtung des Baugesuchstellers, den vor seinem Anwesen befindlichen, zur Straße fallenden Grund zum Zwecke der Abtretung an die Stadtgemeinde zu erwerben, besteht selbstverständlich nur für den Fall, daß ein Hauptgebäude hergestellt oder eine Bauführung im Sinne des § 5 Abs. II bethätigt werden will. Unter dieser Voraussetzung erstreckt sie sich bei Eröffnung neuer Straßen auf die Straßenfläche in ihrer ganzen Breite. Denn, wie bereits mehrfach ausgeführt, setzt das Recht, eine bauliche Anlage im Sinne des § 5 Abs. I auszuführen, das Vorhandensein einer öffentlichen Straße voraus, eine Vorbedingung, die für Bauführungen in neuen Bauanlagen durch § 81 eine Verschärfung dahingehend erfahren hat, daß die Herstellung der Straße in ihrer ganzen Breite gesichert sein muß.

Bei bestehenden Straßen ist die Erwerbung eines etwa ganz in der

Fig. 3.

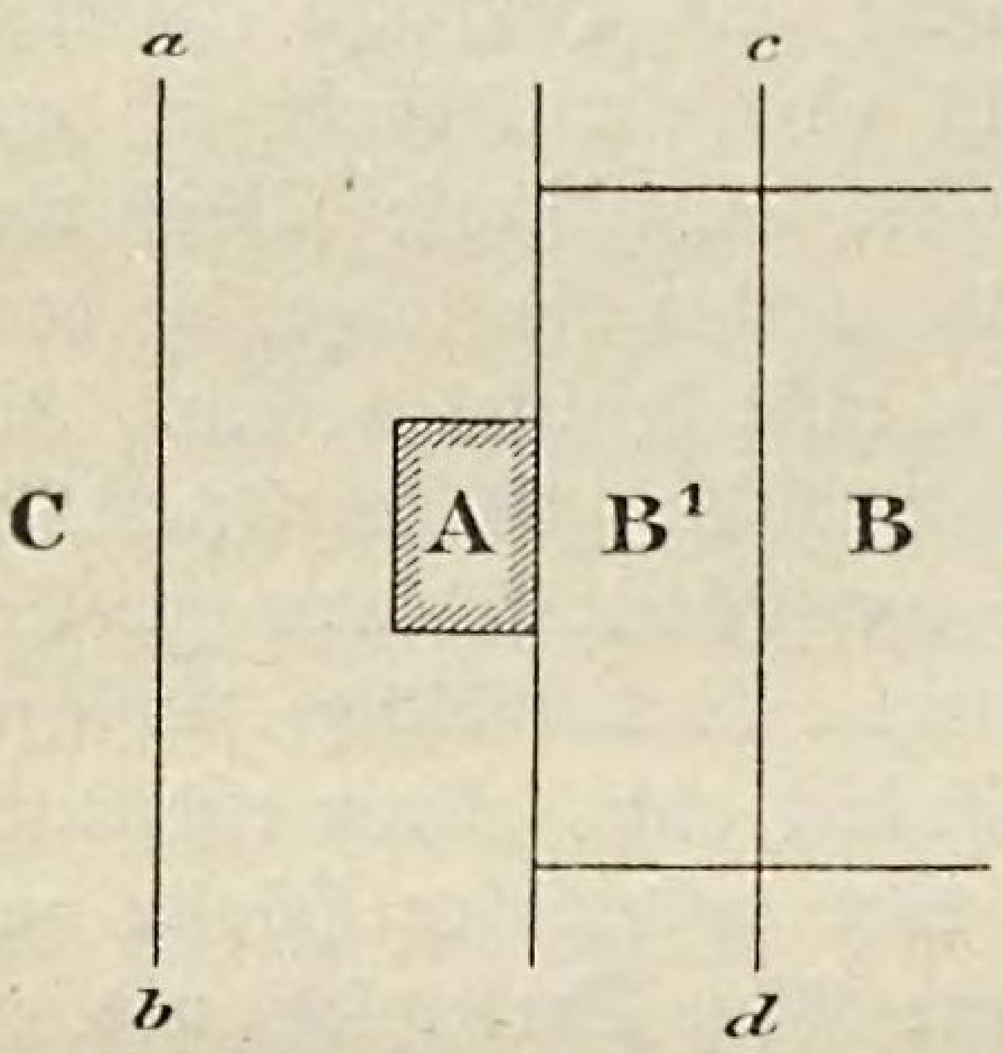


a—b} Baulinien.
c—d}

Straße stehenden Gebäudes (A) Sache desjenigen, dessen Grundstück (B) erst durch die Beseitigung desselben direkt an die Straße zu liegen kommt. Figur 3. Der Besitzer des gegenüber gelegenen, direkt an die dort allerdings bedeutend verengerte Straße grenzenden Anwesens C kann, wenn er ein Hauptgebäude errichten will, nicht zur Erwerbung des Hauses A angehalten werden, und zwar, da er direkt an die Straße zu bauen in der Lage ist, auch dann nicht, wenn das in der Straße stehende Haus A in die vor seinem Anwesen befindliche Straßenhälfte hineinragt.

Die Verpflichtung des Baugesuchstellers zur Erwerbung, Abtretung und Niederlegung eines in der Fahrbahn einer bereits bestehenden Straße liegenden Gebäudes (A) wird dadurch nicht alteriert, daß sich zwischen letzterem und der Baulinie eine dem Baugesuchsteller gehörige Fläche B¹ befindet, durch deren Einbeziehung zur Straße dem Verkehrsbedürfnis wenigstens zum Teile abgeholfen werden könnte. Figur 4. Denn damit wäre der Verpflichtung zur Einhaltung der Baulinie nicht vollständig Genüge geleistet und zur Umgehung dieser Verpflichtung und zu unlauteren Spekulationen auf den Geldbeutel der Stadtgemeinde Gelegenheit gegeben.

Fig. 4.



a—b} Baulinien.
c—d}

Ist das in der Straße stehende Gebäude auf beiden Seiten von ersterer umgeben, befinden sich demnach die Anwesen der angrenzenden Grundeigentümer bereits unmittelbar an einer dem allgemeinen Verkehre dienenden Straße (also nicht etwa an einer engen Reihe, vgl. Figur 3), so kann keiner derselben zur Erwerbung des erwähnten Hauses angehalten werden. Dieselbe obliegt vielmehr ausschließlich der Stadtgemeinde als Eigentümerin der betreffenden Straße.

d. Aus dem Umstande, daß die Stadtgemeinde ein vollständig in die Straße fallendes Gebäude anstelle des gemäß vorstehender Ausführungen hiezu in erster Linie verpflichteten Angrenzers erwirbt, kann nicht etwa der Schluß gezogen werden, daß damit die Einhaltung der Baulinie gesichert, demnach die Bedingung des § 5 Abs. I erfüllt sei. Letzteres wäre nur dann der Fall, wenn die Stadtgemeinde das Gebäude beseitigt, dessen Grundfläche als Straße hergestellt und dem allgemeinen Verkehre gewidmet hätte. So lange dies nicht geschehen, befindet sich der Baugesuchsteller gegenüber der Stadtgemeinde, da dieselbe zur Erweiterung bestehender Ortsstraßen gemäß Art. 38 der GO. nicht angehalten werden kann, in der gleichen Lage, wie gegenüber irgend einem Dritten, der Eigentümer des betreffenden Hauses ist. Er hat sich

mit ihr vorher über dessen Ablösung und Beseitigung zu einigen, demnach Entschädigung dafür zu leisten, daß die Stadtgemeinde behufs Ermöglichung der Einhaltung der Baulinie für ihn die bei seinem Anwesen erforderliche Straßenregulierung selbst übernimmt.

II.

Abgesehen von der Breite des Grundstreifens ist für den räumlichen Umfang der Verpflichtung zur Einhaltung der Baulinie in der Regel die Länge maßgebend, welche der Bauplatz an der Straße besitzt. Eine etwaige Verbreiterung oder Verschmälerung nach rückwärts kommt daher nicht in Betracht. Im Geltungsbereiche der geschlossenen Bauweise wird die Länge des Bauplatzes von einer seitlichen Umfassungsmauer des zu errichtenden Gebäudes bis zur andern gerechnet. Im Geltungsbereiche der offenen Bauweise wird der Pavillonzwischenraum, soweit er auf das zu errichtende Gebäude entfällt, überdies mit in Ansatz gebracht.

Es ergibt sich nun die Frage,

A. ob, wenn ein Grundstück aus mehreren Bauplätzen besteht bezw. an der Straße eine größere Ausdehnung besitzt, als das zuächst herzustellende Vordergebäude einschließlich des etwaigen Pavillonzwischenraumes, die Einhaltung der Baulinie nur hinsichtlich des zu bebauenden, oder auch hinsichtlich der übrigen Bauplätze bezw. der übrigen Straßenfront verlangt werden kann.

B. ob, wenn ein Grundstück von mehreren bestehenden oder zu errichtenden Straßen begrenzt wird, die Einhaltung der Baulinie an allen diesen Straßen anläßlich der Errichtung eines Gebäudes auf diesem Grundstücke zu fordern ist.

ad A. Hier ist zwischen Bauführungen in neuen Bauanlagen und der Errichtung von Gebäuden an bestehenden Straßen zu unterscheiden.

a. In ersterem Falle ist die Herstellung der Straße von einer Querstraße bis zur andern, sowie die Verbindung mit einer bestehenden Straße sicher zu stellen, demnach die Baulinie für die ganze Länge des Grundstücks zwischen diesen 2 Querstraßen einzuhalten, eine Verpflichtung, die sich übrigens nicht nur auf § 5, sondern auch auf § 81 M. BO. gründet, insofern das Recht zu bauen nach § 5 das Bestehen einer dem öffentlichen Verkehre dienenden Straße zur Voraussetzung hat, eine solche aber nur unter den in § 81 vorgeschriebenen Bedingungen, zu welchen auch vorstehende Auflage gehört, neu geschaffen werden kann. Ist das zu errichtende Gebäude ein Eckhaus, so ist konform der bisherigen Praxis die Einhaltung der Baulinie nur für eine Straße, auf deren Länge bis zur nächsten Querstraße, für die zweite, das Eckhaus begrenzende Straße, nur insoweit zu verlangen, als letzteres sich erstreckt.

b. Bei Errichtung von Gebäuden an bestehenden Straßen erstreckt sich die Einhaltung der Baulinie nur auf die Länge des zu errichtenden Gebäudes, ev. einschließlich des Pavillonzwischenraumes, nicht aber auf den übrigen an der Straße liegenden Teil des Grundstücks, an welchem bauliche

Maßnahmen nicht vorgenommen werden sollen. Es ergibt sich dies daraus, daß § 81 auf Bauführungen an bestehenden Straßen keine Anwendung findet und aus § 5 auf eine weitergehende Verpflichtung zur Einhaltung der Baulinie nicht geschlossen werden kann. Für diese einschränkende Auslegung spricht auch der Umstand, daß der Baugesuchsteller es selbst in der Hand hat, einer etwaigen Forderung der Einhaltung der Baulinie auch für den übrigen an der Straße liegenden Teil des Grundstückes durch Parzellierung desselben in selbständige Bauplätze zu begegnen. Geschieht dies in einer öffentlichen Glauben beanspruchenden Form und unter Bezeichnung der abgeteilten Flächen mit gesonderten Plannummern, was die Baupolizeibehörde niemals zu verhindern in der Lage ist, so kann ihn niemand zu einer Einhaltung der Baulinie zwingen, die sich auch auf die übrigen noch nicht zu bebauenden Vorderplätze erstreckt. Das Ansinnen, die Baulinie auch über das zu errichtende Vordergebäude hinaus einzuhalten, würde sich demnach lediglich auf die Belassung des Baugrundstücks als ein ungeteiltes Ganzes, also auf ein thatsächliches Verhältnis gründen, das der Baugesuchsteller mit all seinen rechtlichen Konsequenzen nach eigenem Ermessen jeder Zeit zu ändern in der Lage ist. Eine Forderung aber, die auf einer so schwankenden Basis beruht, kann überhaupt als zu Recht bestehend nicht anerkannt werden. Es ist daher nicht angängig, aus dem Grunde, weil jemand zur Parzellierung seines Grundes noch nicht geschritten ist, die Einhaltung der Baulinie über das gewöhnliche Maß hinaus zu verlangen. Zuzugeben ist, daß nach dieser Auffassung die vollständige Regulierung einer Straße möglicherweise auf längere Zeit unmöglich wird. Dem gegenüber ist indessen zu bedenken, daß, wenn durch das Ansinnen einer weiter gehenden Einhaltung der Baulinie der Grundbesitzer zur Parzellierung seines Grundstücks gezwungen werden sollte, der angestrebte Zweck doch nicht sofort erreicht, wohl aber die im öffentlichen Interesse keineswegs zu begrüßende Bebauung bisher unbebauter, vielleicht vielfach als Gärten benützter Grundstücke beschleunigt würde.

ad B. **Wird ein Grundstück auf mehreren Seiten von Straßen begrenzt, so kann in neuen Bauanlagen** aus Anlaß der Errichtung eines Vordergebäudes an einer dieser Straßen die Einhaltung der Baulinie nur an dieser Straße verlangt werden. Es ergibt sich dies aus dem Zwecke der Baulinieneinhaltung, wornach lediglich die Straße, an welcher gebaut werden will, als eine dem öffentlichen Verkehre dienende Einrichtung gesichert sein muß, sowie aus § 81, der die Herstellung des an die Gemeinde zu überweisenden Straßenkörpers und damit die Einhaltung der Baulinie **nur für den betreffenden**, d. h. bei der Herstellung des projektierten Vordergebäudes in Frage kommenden, **Teil** der Straße von einer Querstraste bis zur andern und für die Verbindung mit einer bereits bestehenden Straße verlangt. Demnach kann die Einhaltung der Baulinie nur bei jener Straße, an welcher das Gebäude errichtet werden will, nicht aber auch in Bezug auf weitere Straßen gefordert werden.

Daß bei Errichtung **eines Vordergebäudes auf einem Grund-**

stück, das von mehreren bestehenden Straßen eingeschlossen wird, die Verpflichtung zur Einhaltung der Baulinie an jenen Straßen, an welche das Gebäude nicht gestellt werden soll, ausgeschlossen ist, bedarf nach dem sub Ziffer II A Gesagten keines weiteren Beweises.

C. Zu untersuchen bliebe noch, was Rechtens ist, wenn ein unbebautes Grundstück auf mehreren Seiten von Straßen bezw. Baulinien begrenzt wird und auf demselben abseits von diesen Straßen ein Gebäude errichtet werden will.

Unter „abseits von der Straße" ist hier und überall, wo dieser Ausdruck gebraucht wird, die Einhaltung eines Abstandes von der Straße bezw. Baulinie zu verstehen, welcher groß genug ist, um ein Vordergebäude von 14 m Tiefe zu errichten und einen den Bestimmungen der §§ 70 und 72 entsprechenden Hofraum zu erhalten. Die Fälle, in denen etwa ein geringerer Abstand nach irgend einer Straße hin verbleiben würde, kommen deswegen nicht in Betracht, weil hier in der Regel die Abweisung wegen Nichteinhaltung der Baulinie zu erfolgen haben würde (vergl. Anm. 2, III zu § 5), sind übrigens, soweit ausnahmsweise zulässig, analog zu behandeln.

Findet der in Anmerkung 2, III zu § 5 vertretene Grundsatz, daß bei einem abseits von der Straße zu errichtenden Gebäude die Baulinie einzuhalten ist, auch hier Anwendung, ist demnach dieses Gebäude als an allen, das betreffende Grundstück begrenzenden Straßen zu errichtend, anzusehen, kann demnach die Einhaltung der Baulinie in Ansehung aller dieser Straßen verlangt werden?

a. Bei Würdigung dieser Frage ist davon auszugehen, daß der Grund, warum bei jedem abseits von der Straße liegenden Gebäude, gleichviel ob es als Vorder- oder als Rückgebäude gelten soll, die Einhaltung der Baulinie geboten ist, darin gesucht werden muß, daß nur so die Umgehung der Bauordnung bezw. die Errichtung eines Gebäudes im Sinne des § 5 Abs. I ohne irgend welche Einhaltung der Baulinie hintangehalten werden kann. Diese Erwägung erfordert in dem Falle, daß ein Grundstück auf mehreren Seiten von Baulinien begrenzt wird, die Einhaltung derselben bloß auf einer Seite. Wird in Ansehung einer der mehreren in Betracht kommenden Straßen die Baulinie eingehalten, so fällt die Befürchtung, daß die Bauordnung umgangen werde, hinweg und ist die Voraussetzung des § 5 Abs. I ebenso erfüllt, wie da, wo ein Vordergebäude auf einem noch unbebauten, von mehreren Straßen begrenzten Grundstück unmittelbar an einer dieser Straßen errichtet werden will. Es ist daher schon aus diesem Grunde ein derartiges Gebäude, nicht als an allen diesen Straßen, sondern als nur an einer derselben zu herzustellend, anzusehen. Dazu kommt, daß auch hier durch eine Parzellierung des Grundbesitzes die Forderung der Einhaltung der Baulinie, gleichviel ob es sich bei dem abseits der Straße zu erbauenden Gebäude um eine neue Bauanlage im Sinne des § 81 handelt oder nicht, jede Voraussetzung für eine Zugehörigkeit zu mehr als einer Straße aufgehoben werden kann. Eine Parzellierung mit

diesen Rechtsfolgen erscheint nicht bloß zulässig, sie kann unter Umständen sogar behufs Festsetzung der Straßenzugehörigkeit von der Behörde selbst gefordert werden. Daß die Unterlassung einer Parzellierung, wo eine solche nicht geboten ist, für den Grundeigentümer nicht den Nachteil einer weiter gehenden Baulinieneinhaltung in sich schließt, wurde bereits in Ziffer II A ausgeführt.

Würde ein Gebäude, das abseits von der Straße auf einem allseits von Baulinien begrenzten, in einer Hand befindlichen Grundstück errichtet werden soll, als ein an allen diesen Straßen gelegenes anzusehen sein, so müßte die gleiche Annahme auch in Ansehung eines Gebäudes Platz greifen, das unter den nämlichen Verhältnissen auf einer im getrennten Eigentum verschiedener Besitzer befindlichen Grundfläche hergestellt werden will. Denn für die Frage, ob ein Gebäude auf einem unbebauten Grundstück an der Straße liegt oder nicht, ist es rechtlich ohne Belang, ob das zwischen dem Gebäude und der Straße liegende Grundstück dem Erbauer des Gebäudes gehört oder nicht. Da es nun, wie bereits ausgeführt (vergl. Anm. 4 lit. b), Aufgabe des zur Einhaltung der Baulinie Verpflichteten ist, den zur Straße fallenden Grund freizumachen und abzutreten, gleichviel ob er Eigentümer dieses Grundes ist oder nicht, so ergäbe sich aus obiger Auffassung die von der Bauordnung sicher nicht gewollte Folge, daß, falls der Bauunternehmer nicht Eigentümer der gesamten Fläche ist, er ein Grundstück behufs Abtretung zu einer Straße zu erwerben hätte, zu welcher das zu errichtende Gebäude in gar keiner Beziehung steht.

Daß die Forderung der Grundabtretung auf allen Seiten eines von mehreren Baulinien berührten Gebäudes nicht haltbar ist, geht auch aus § 81 hervor. Hienach kann (siehe Ziff. II A, a) in neuen Bauanlagen bei Errichtung eines Vordergebäudes direkt an der Straße die Einhaltung der Baulinie nur bei einer Straße und zwar bei jener, an welcher das Gebäude selbst liegt, nicht aber auch, falls das betr. Baugrundstück von weiteren Straßen begrenzt ist, auch in Ansehung dieser Straßen verlangt werden. Gilt nun das nicht unmittelbar an der Straße zu errichtende Gebäude als ein zurückgesetztes Vordergebäude (s. Anm. 2, III), so ist nicht einzusehen, inwieferne die Zurückrückung hinter die Straßenfront die rechtliche Basis für eine strengere Interpretation des § 81 bezw. der Verpflichtung zur Einhaltung der Baulinie abgeben und demnach diese Verpflichtung auch hinsichtlich anderer das Grundstück berührender Strecken begründen könnte. Ist das zu errichtende Gebäude aber als ein Rückgebäude anzusehen, was dann der Fall ist, wenn über die bauliche Ausnützung der Vorderplätze genehmigungsfähige Pläne in Vorlage gebracht werden, dann ist die Einhaltung der Baulinie nicht um der Errichtung des Rückgebäudes willen, sondern wegen des geplanten Vordergebäudes erforderlich und daher schon von diesem Gesichtspunkte die Einhaltung der Baulinie lediglich für die Straße geboten, an welche dieses Vordergebäude gesetzt werden will. Hiefür spricht weiter die Tendenz der Bauordnung, die dahingeht, Rückgebäude in Ansehung der Verpflichtung zur Einhaltung der

Baulinie nicht strenger, sondern im Gegenteil milder zu behandeln, als Vordergebäude, weshalb es auch aus diesem Grunde nicht veranlaßt erscheint, wegen der Errichtung eines Rückgebäudes die Einhaltung der Baulinie in umfangreicherem Maße, als dies bei einem Vordergebäude verlangt werden kann, zu fordern.

Das Ergebnis vorstehender Darlegungen ist demnach dahin zusammenzufassen, daß bei Erbauung eines Gebäudes entfernt von der Straße auf einem Grundstück, welches von mehreren Seiten von Baulinien begrenzt wird, gleichviel ob es sich um die Errichtung eines Gebäudes in einer neuen Bauanlage oder an bestehenden Straßen handelt, die Einhaltung der Baulinie nur in Ansehung einer Straße verlangt werden kann.

b. An welcher von mehreren Straßen die Baulinie eingehalten werden muß, ergibt sich im allgemeinen aus der örtlichen Lage des zu errichtenden Gebäudes. Hiebei sind indessen die verschiedenen, in der Praxis vorkommenden Fälle auseinander zu halten.

α. Das Gebäude will in einer neuen Bauanlage und zwar in einem von noch uneröffneten Straßen umgebenen Grundstück errichtet werden. Die Baulinie ist hier an jener Straße einzuhalten, für welche gemäß § 81 Abs. I die Verbindung mit einer bereits bestehenden Straße gesichert ist. — Trifft diese Voraussetzung bei mehr als einer Straße zu, so kommt es darauf an, welche von diesen Straßen leichter durchführbar ist. Bei gleicher Durchführbarkeit entscheidet geringere Entfernung, und bei gleicher Entfernung die breitere dieser in ihrer Verbindung mit bestehenden Straßen gesicherten Straßen, da die Annahme gerechtfertigt erscheint, daß der Verkehr von und zu dem zu errichtenden Gebäude durch die breitere Straße vermittelt werde.

β. Abseits von der Straße will auf einem Grundstück, das auf der einen Seite an einer bestehenden Straße liegt, im übrigen aber von Baulinien neuer Straßen begrenzt wird, ein Gebäude errichtet werden, so ist das zu errichtende Gebäude als zu den bestehenden Straßen gehörig anzusehen und kann daher die Einhaltung der Baulinie nur in Ansehung dieser Straße erfolgen, gleichviel ob eine Regulierung derselben zu erfolgen hat oder nicht. Dies gilt auch für den Fall, daß der Abstand von der bestehenden Straße größer wäre, als die Entfernung von den Baulinien der künftigen Straßen; denn die bestehende Straße ist es, die den Zugang vermittelt; an ihr sind auch die straßenpolizeilichen Verpflichtungen von dem herzustellenden Gebäude aus zu erfüllen.

γ. Will ein Gebäude abseits von der Straße auf einem noch unbebauten Grundstück errichtet werden, das von zwei oder mehr bestehenden Straßen begrenzt wird, so können sich folgende Fälle ergeben:

aa. Beide das Grundstück begrenzende Straßen bedürfen der Regulierung. Hier ist ohne Rücksicht darauf, nach welcher Seite hin mehr Grund zur Straße fällt, das zu errichtende Gebäude als zu jener Straße gehörig zu erachten, auf welche es seiner örtlichen Lage nach angewiesen ist,

also in der Regel zur nächsten und zugleich den bequemsten Zugang vermittelnden Straße. Die Nähe für sich allein ist nicht immer maßgebend. Das zu errichtende Gebäude kann durch einen Niveauunterschied, einen Bach, ein in der Hand eines Dritten befindliches Grundstück von der näher gelegenen Straße getrennt sein. Demnach kommt auch die Zugänglichkeit in Betracht.

bb. Von den beiden bestehenden Straßen bedarf nur eine der Regulierung. In diesem Falle gilt das sub aa gesagte. Gehört das Grundstück seiner örtlichen Lage nach demnach zu der bereits geregelten Straße, so kann die Baulinieneinhaltung an der zu verbreiternden Straße nicht gefordert werden.

Sollte das Umgekehrte der Fall, also beispielsweise das zu errichtende Gebäude von einer zu regulierenden Straße 30 m, von einer bereits geregelten dagegen 50 m entfernt sein, und der Baugesuchsteller, um eine Grundabtretung zu entgehen, das Gebäude entgegen seiner örtlichen Lage zu der nicht zu regulierenden Straße ziehen wollen, so ist, auch wenn er diese Absicht durch Einreichung von Plänen über die Bebauung des an dieser Straße liegenden Vorderplatzes darthun sollte, gleichwohl die Abweisung auszusprechen.

Wenn die örtliche Lage keine Auskunft darüber gibt, zu welcher von zwei Straßen das zu errichtende Gebäude gehört, wenn demnach dasselbe von zwei Straßen genau gleichweit entfernt und in gleichem Maße zugänglich ist, dann entscheidet die größere oder geringere Verkehrsbedeutung der fraglichen bestehenden Straßen. Denn ein Gebäude gehört im Zweifelsfalle stets zu der verkehrsreicheren der inbetracht kommenden Straßen. Unterliegt dieselbe keiner Regulierung, so kann deswegen die Einhaltung der Baulinie an der andern zu regulierenden Straße nicht verlangt werden.

Sollte auch dieses letztere Merkmal ebensowenig wie die übrigen gegeben sein, — ein Fall, der allerdings kaum jemals praktisch werden dürfte, — dann ist von der Annahme auszugehen, daß das abseits von der Straße zu errichtende Gebäude mehr zu der regulierten, als zu der noch nicht geregelten Straße gehört; es wird daher die Verpflichtung zur Abtretung und Freimachung des zu letzterer Straße fallenden Grundes nicht begründet.

5. Während § 5 in Abs. I die Voraussetzungen näher bezeichnet, bei deren Vorhandensein die Einhaltung der Baulinie unbedingt erfolgen muß, sind in Abs. II die Fälle behandelt, in denen es dem Ermessen der Baupolizeibehörde anheimgegeben ist, ob sie dem Baugesuchsteller diese Verpflichtung auferlegen will oder nicht. Man glaubte hier der Baupolizeibehörde freien Spielraum lassen zu sollen, da die Notwendigkeit, die Einhaltung der Baulinie fordern zu müssen, bei Bauvornahmen im Sinne des § 5 Abs. II Ziffer 1 mit 3 sich einerseits nach dem Umfange derselben, anderseits nach dem Verkehre der betreffenden Straße richtet und nicht immer in einem Grade gegeben ist, daß es gerechtfertigt wäre, dem Baugesuchsteller den Abbruch und Neubau des Vordergebäudes bezw. die Er-

werbung von Grundparzellen oder Gebäuden, die vor einem Anwesen liegen und zur Straße fallen, zum Zwecke der Abtretung an die Stadtgemeinde zuzumuten.

Gleichwohl bilden die Vorschriften des § 5 Abs. II eine Verschärfung der früher geltenden Bestimmungen, insoferne dieselben es ihrem Wortlaute nach überhaupt nicht gestatteten, anläßlich der Vornahme von Umbauten in Vordergebäuden, oder der Errichtung von Rückgebäuden bezw. Flügelbauten, die Einhaltung der Baulinie zu verlangen. Insoferne indessen diese Lücke in der früheren Bauordnung vielfach zu Unzukömmlichkeiten und zu Gefährdung wichtiger öffentlicher Interessen führte, stellen sich die nunmehr geltenden, eine fakultative Forderung der Baulinieneinhaltung begründenden Normen als eine wesentliche Verbesserung dar.

6. *a.* Bisher konnten die umfangreichsten Auswechslungen im Innern eines Gebäudes, der vollständige Umbau desselben nicht beanstandet werden, wenn nicht auch Änderungen an der Umfassungsmauer gegen die Straßenseite damit verbunden waren. Unter dieser Voraussetzung hätten selbst bauliche Änderungen in den über die Baulinie hervorragenden Gebäudeteilen gestattet werden müssen. Die Unvereinbarlichkeit derartiger Bauführungen mit dem Zwecke der Baulinienfestsetzung hat schon in der bisherigen Praxis der Baupolizeibehörden dazu geführt, daß Hauptreparaturen an Gebäuden, welche über die Baulinie hervortraten, auch dann, wenn sie nur im Innern vorgenommen werden wollten, nicht gestattet wurden.

Durch § 5 Abs. II Ziffer 1 ist diese bisherige Übung zur Rechtsnorm erhoben worden, jedoch mit der Maßgabe, daß die Forderung der Baulinieneinhaltung keine obligatorische, sondern nur eine fakultative ist. Aus dem Umstande, daß die Baupolizeibehörde freie Hand hat, ob sie die Einhaltung der Baulinie mit all ihren Konsequenzen fordern will oder nicht, ergibt sich, daß sie sich auch mit einer teilweisen Erfüllung der unter den Begriff der Einhaltung der Baulinie fallenden Verpflichtungen begnügen kann. Es ist daher zulässig, in solchen Fällen beispielsweise von einem Zurückrücken auf die Baulinie mit Rücksicht auf den Umfang des Umbaues des Hauses abzusehen und lediglich für den Fall eines künftigen Neubaues oder umfangreicheren Umbaues jetzt schon die Freimachung und Abtretung des Straßengrundes zu sichern.

b. Die Einsetzung dieser Bestimmung erfolgte auf den Nachweis hin, daß nicht jede Auswechslung im Innern von selbst auch sich auf über die Baulinie hinausragende Teile eines Hauses erstreckt. Es wurde hervorgehoben, daß bei paralleler Richtung der Mittelmauer mit der Straßenfront hinter derselben die umfassendsten Änderungen, die den Wert eines Anwesens bedeutend erhöhen und den Bestand desselben um viele Jahre verlängern, vorgenommen werden können. Zweck der Bestimmung des § 5 Abs. II Ziff. 1 ist nun, auch in solchen Fällen die Einhaltung der Baulinie sicherstellen zu können. Daher ist das Wort Umbau nicht in dem Sinne zu verstehen, als ob das gesamte Innere eines Hauses baulich eine Umgestaltung erfahren müßte. Ein Umbau im Sinne dieser Vorschrift ist auch dann

gegeben, wenn die rückwärtigen Teile des Hauses im Innern vollständig verändert werden, oder wenn das Anwesen nach rückwärts verlängert werden soll. Als ein Umbau ist es aber, was bei den Vorberatungen der Ministerialkommission hervorgehoben wurde, beispielsweise nicht anzusehen, wenn lediglich das Treppenhaus eine Erneuerung behufs Verbesserung der Zugänglichkeit oder Erzielung einer reichlicheren Beleuchtung erfahren soll, ebensowenig dann, wenn die Abortverhältnisse durchgreifend verbessert werden wollen, selbst wenn die Änderung sich auf angrenzende Räume erstreckt.

7. *a.* Was als ein größeres Rückgebäude anzusehen ist, bleibt der Interpretation anheimgegeben. Im allgemeinen wird hierunter wohl ein bewohnbares Rückgebäude von wenigstens einem Stockwerke über dem Erdgeschoße mit je zwei Wohnungen in jedem Geschoße zu verstehen und davon auszugehen sein, daß bei bewohnbaren Rückgebäuden der Begriff „größere Rückgebäude" in einem der Einhaltung der Baulinie günstigeren Sinne, als bei unbewohnbaren Rückgebäuden, zu interpretieren ist.

Keller sind Rückgebäuden gleich zu erachten, wenn sie selbständig — nicht als Bestandteil eines Gebäudes — hergestellt werden sollen. Bei größeren Hofunterkellerungen kann daher die Einhaltung der Baulinie nach § 5 Abs. II Ziff. 2 verlangt werden, dagegen nicht bei Unterkellerung bestehender Rückgebäude.

b. Bei dem Umbau eines Rückgebäudes, gleichviel ob dasselbe zu den „größeren" zählt oder nicht, ebenso bei der Aufsetzung eines Stockwerkes auf ein solches kann die Einhaltung der Baulinie, auch wenn das Vordergebäude alt und reparaturbedürftig ist, nicht angeordnet werden.

c. Die Frage, ob ein Anbau an ein bestehendes Rückgebäude dem Neubau eines solchen gleich zu achten ist, ist nicht nur zu bejahen, sondern auch dahin zu beantworten, daß der Anbau dann schon zur Forderung der Einhaltung der Baulinie berechtigt, wenn er sich zwar selbst nicht als ein größeres Bauwerk darstellt, sondern erst im Zusammenhang mit dem bestehenden Gebäude ein größeres Rückgebäude im Sinne des § 5 Abs. II Ziff. 2 bildet. Denn es ist nicht einzusehen, warum die Umwandlung eines kleineren Rückgebäudes in ein größeres anders behandelt werden sollte, als der Neubau eines größeren Rückgebäudes. Eine derartige Auffassung stünde mit dem Sinne des § 5 Abs. II Ziff. 2 im Widerspruch und würde zu dessen Umgehung geradezu herausfordern. — Wenn jemand beispielsweise zuerst einen Plan über Herstellung eines kleineren Rückgebäudes, etwa ein Stockwerk über dem Erdgeschoß, und nach dessen Fertigstellung einen weiteren Plan über dessen Verlängerung und Umgestaltung zu einem größeren Rückgebäude einreichen würde, so wäre es unmöglich, die Einhaltung der Baulinie zu erreichen: bei dem ersten Bau deswegen nicht, weil er sich nicht als Neubau eines größeren Rückgebäudes darstellt, bei der zweiten Bauführung deswegen nicht, weil ein Anbau nicht als Neubau gilt. Aus letzterem Grunde würde selbst dann, wenn der Anbau nicht erst im Zusammenhange mit dem bestehenden Gebäude

ein größeres Rückgebäude schafft, sondern für sich allein schon einen größeren Umfang erhalten soll, der Verpflichtung zur Einhaltung der Baulinie nicht einmal begründet sein.

Bei der Festsetzung der Vorschrift des § 5 Abs. II Ziff. 2 hat man mit dem Worte „Neubau“ zum Ausdrucke bringen wollen, daß der Umbau bestehender Rückgebäude, mag er auch noch so umfangreich sein, eine Verpflichtung zur Einhaltung der Baulinie nicht begründen soll. Einen Gegensatz zwischen „Neubau“ eines größeren Rückgebäudes im strengsten Sinn des Wortes und „Herstellung“ eines größeren Rückgebäudes durch Erweiterung bestehender wollte man damit keineswegs schaffen. Beide Begriffe sollen ein und dasselbe besagen, woraus sich ergiebt, daß jede Herstellung eines größeren Rückgebäudes, gleichviel ob durch Erbauung neuer oder Vergrößerung bestehender Rückgebäude, als Neubau im Sinne des § 5 Abs. II Ziff. 2 anzusehen ist.

d. Ist auf einem Grundstück bereits ein Rückgebäude vorhanden, so kann ein zweites Rückgebäude unter Umständen noch zulässig sein, ohne daß die Baulinie beim Vordergebäude eingehalten zu werden braucht. Voraussetzung hiefür ist gemäß § 5 Abs. II Ziffer 2, daß man es mit einem selbständigen, kleineren Rückgebäude zu thun hat. Dasselbe kann auch dann nicht zur Forderung der Einhaltung der Baulinie Veranlassung bieten, wenn das bereits vorhandene Rückgebäude ein größeres im Sinne gegenwärtiger Erörterungen ist.

Ein wenn auch kleines Rückgebäude dagegen, das an ein bestehendes größeres Rückgebäude angebaut werden will, gilt mit diesem zusammen als **ein** größeres und wird als solches die Verpflichtung zur Einhaltung der Baulinie in der Regel begründen. Denn sonst würde man der Forderung der Einhaltung der Baulinie bei Verlängerung eines bestehenden Rückgebäudes durch den Anbau eines weiteren Rückgebäudes begegnen können, das nach leicht zu bewerkstelligender Einsetzung einer Thüre in die Trennungsmauer thatsächlich doch nur eine Verlängerung eines bestehenden Gebäudes darstellen würde. Darauf, daß dieses anzubauende Rückgebäude von einem bestehenden Rückgebäude durch eine Brandmauer getrennt ist, oder eine selbständige Treppe hat, kommt es nicht an, da dies nicht unbedingt Merkmale eines selbständigen Gebäudes sind, ein Gebäude vielmehr auch bei deren Vorhandensein als ein Ganzes erscheinen kann. Der thatsächliche Zusammenhang in der äußeren Erscheinung zwischen zwei aneinander gebauten kleineren Rückgebäuden genügt demnach, um dieselben als **ein** größeres Rückgebäude im Sinne des § 5 Abs. II Ziff. 2 erscheinen zu lassen.

e. Wie bei dem Begriff „größeres Rückgebäude“, so ist auch bei Feststellung des Grades der Reparaturbedürftigkeit des Vorderhauses, welcher die Voraussetzung für die Anwendung des § 5 Abs. II Ziffer 2 bildet, dem Ermessen ein weiter Spielraum gegeben. Soferne dieselbe nicht offenkundig erscheint, hat eine Untersuchung des Vorderhauses stattzufinden. Daß dasselbe baufällig sein müsse, ist nicht notwendig. Überhaupt ist die

Reparaturbedürftigkeit nicht ausschließlich durch Mängel hinsichtlich der Standfestigkeit bedingt. Auch schlimme sanitäre Verhältnisse, sowie Feuersgefährlichkeit vermögen die Reparaturbedürftigkeit im Sinne gegenwärtiger Bestimmung zu begründen.

Voraussetzung ist, daß das Vorderhaus als solches reparaturbedürftig ist. Die Notwendigkeit der Erneuerung des Dachstuhles, des Treppenhauses, der Abortanlage für sich allein genügt nicht. Die Reparaturbedürftigkeit ist im allgemeinen dann gegeben, wenn es sich herausstellt, daß ein Umbau im Sinne des § 5 Abs. II Ziffer 1 — siehe Anm. 6 — aus statischen Gründen binnen weniger Jahre erfolgen müßte, oder wenn die sanitären bezw. feuerpolizeilichen Zustände nach dem Gutachten des Amtsarztes bezw. der Feuerpolizeibehörde zu schweren Bedenken Anlaß bieten.

8. *a*. Flügelbauten als Bestandteile von Vordergebäuden waren unter der früheren BO. insoferne gegenüber Rückgebäuden begünstigt, als die in hygienischem Interesse, sowie zum Schutze gegen Feuersgefahr für letztere erlassenen Vorschriften — Einhaltung gewisser Abstände gegenüber anderen Gebäuden, Herstellung von Durchfahrten im Hauptgebäude nach dem Wortlaute der §§ 35 Abs. IX und 74 auf sie nicht anwendbar waren. Hieraus ergab sich der Vorteil, daß der bei Errichtung von Rückgebäuden den Vordergebäuden, sowie andern Rückgebäuden bezw. der Nachbargrenze gegenüber einzuhaltende oft sehr unbequeme Abstand erspart, und eine bedentend größere Gebäudehöhe erzielt wurde, — Grund genug für die Bauspekulation, kein Mittel unversucht zu lassen, um unter der an sich schon schwer definierbaren Bezeichnung „Flügelbau" die Genehmigung von Plänen über Anbauten an Vordergebäude zu erlangen, die in Wirklichkeit nichts als bauordnungswidrige Rückgebäude waren. In der Bekämpfung dieser Tendenz hat sich während der 16jährigen Geltungsdauer der früheren BO. keine bestimmte Praxis gebildet, hauptsächlich deshalb, weil über den Begriff „Flügelbau" insbesondere bei den oberen Instanzen die Meinungen des öftern wechselten.

Im allgemeinen ging man davon aus, daß als Flügelbau eines Vordergebäudes nur ein solcher Anbau zu erachten sei, welcher durch seinen Grundriß einen innern Zusammenhang mit dem Vordergebäude nachweise, demnach dessen rückwärtige Fortsetzung bilde. Wie weit sich indessen der innere Zusammenhang zu erstrecken habe, darüber fehlten sichere Anhaltspunkte. Bald wurde die Gemeinschaftlichkeit des Treppenhauses allein als genügend zur Vermittlung des inneren Zusammenhanges erachtet, bald wurde verlangt, daß die in dem Anbau untergebrachten Räume mit Räumen des Vordergebäudes — wenn auch nur mit einem in jedem Stockwerke — je eine Wohnung bilden. Dann wurde diese Auffassung mit dem Hinweis darauf, daß die Einbeziehung nur eines Raumes aus dem Vorderhause in die Wohnung des Anbaues jederzeit aufgehoben werden könne, für irrig erklärt, und als Voraussetzung für das Vorhandensein eines Flügelbaues im Sinne der §§ 35 Abs. IX und 74 der früheren BO. statuiert, daß nicht nur zwischen den Räumen des Anbaues

und jenen im Vordergebäude ein direkter Zusammenhang bestehen, sondern der Hauptteil der Wohnung sich im Vordergebäude selbst befinden müsse.

Letztere Definition war zweifellos die richtige, denn nur aus ihr erklärt sich die Vorzugsstellung, die die Flügelbauten nach der früheren BO. genossen. Dieselbe erachtete die Anwendung der für Rückgebäude geltenden Normen auf Flügelbauten nicht für geboten, in der Annahme, daß letztere selbständige Wohnungen nicht enthalten und nur zur Vergrößerung selbständiger, im Vordergebäude untergebrachter Wohnungen dienen, die auf Grund der für Vordergebäude geltenden Vorschriften hergestellt, weder in gesundheitlicher noch in feuerpolizeilicher Beziehung zu beanstanden waren.

Auch diese Auslegung des Wortes Flügelbau traf indessen nicht alle Fälle. Wie sollte entschieden werden, wenn in dem Anbau die Räume der unteren Geschosse zwar mit den anschließenden Räumen ein Ganzes bildeten, die Räume der Obergeschosse dagegen von denselben getrennt waren und umgekehrt? War die Definition auch dann aufrecht zu erhalten, wenn das ihr entsprechende Verhältnis zwischen den Räumen des Vordergebäudes und jenen des Anbaues zwar auf dem Plane ausgewiesen war, jedoch durch Zumauerung einer einzigen Thüre, wozu baupolizeiliche Genehmigung an sich nicht erforderlich, wieder geändert werden konnte? Durfte als Flügelbau auch ein solcher Anbau gelten, dessen Räume lediglich mit den rückwärtigen Räumen des Vordergebäudes in dem oben dargestellten Umfange verbunden waren? Wenn ja, so war dieser Bescheid mit dem Motive für die günstigere Behandlung der Flügelbauten unvereinbar; wenn nein, dann ergab sich als Konsequenz, daß Vordergebäude, deren rückwärtige Räume selbständige, von den auf die Straße ausmündenden Räumen vollständig getrennte Wohnungen enthalten, nach rückwärts als Rückgebäude behandelt werden sollten.

Um all diese, aus der früheren Vorzugstellung der Flügelbauten sich ergebenden Schwierigkeiten zu beseitigen, schreibt § 70 Abs. I einfach vor, daß Flügelbauten, soweit sie von der Baulinie weggemessen, eine Tiefe von 22 m überschreiten, den Rückgebäuden gleichzuachten seien. Damit ist jeder Grund, in Ansehung der Abstände und Durchfahrten einen Gegensatz zwischen Flügelbauten und Rückgebäuden zu konstruieren, in Wegfall gekommen. Da angenommen werden darf, daß bei Anbauten unter 22 m Tiefe von der Baulinie weg gemessen, ein innerer Zusammenhang mit dem Vordergebäude besteht, so bestände auch kein Anlaß, sich über den Grad desselben in subtile Untersuchungen einzulassen und könnte die ganze Streitfrage als erledigt bezw. gegenstandslos angesehen werden, wenn nicht § 5 Abs. II in der Behandlung von Flügelbauten und Rückgebäuden einen neuen Unterschied geschaffen hätte, der darin besteht, daß bei Anbau von Flügelbauten an Vordergebäude die Einhaltung der Baulinie unbedingt, bei Errichtung von Rückgebäuden dagegen nur dann gefordert werden kann, wenn ein größeres Rückgebäude in Frage steht und das Vordergebäude alt und reparaturbedürftig ist.

Im Gegensatz zu ihren bisherigen Gepflogenheiten wird diese strengere

Behandlung der Flügelbauten die Bauspekulation dazu veranlassen, jedem direkten Anbau an das Vordergebäude thunlichst die Eigenschaft eines Rückgebäudes zu geben und den inneren Zusammenhang aufzuheben, zumal derselbe bei Flügelbauten von mehr als 22 m Tiefe gegen die Verpflichtung zur Einhaltung der für Rückgebäude vorgeschriebenen Abstände ohnehin keinen Schutz mehr gewährt. Wollte man demnach die früher gebotene einschränkende Interpretation des Begriffes „Flügelbau" bei der Auslegung des § 5 Abs. II Ziff. 3 zu Grunde legen, so würde man damit die Anwendbarkeit desselben bei der Leichtigkeit, mit der ein Anbau ohne inneren Zusammenhang hergestellt werden kann, nahezu ausschließen. Die bisherigen Unterscheidungsmerkmale haben daher für die Definition des Begriffes „Flügelbau" im Sinne des § 5 Abs. II Ziffer 3 keinen praktischen Wert und kommen hier um so weniger in Betracht, als sie auf ganz bestimmten, nur aus dem Sinne des § 35 Abs. IX und § 74 der früheren Bauordnung erklärlichen sanitären und feuerpolizeilichen Erwägungen beruhen, die mit der Frage der Einhaltung der Baulinie nichts gemein haben.

Das Gleiche gilt von der Bestimmung des § 70 Abs. I, welche Flügelbauten, soweit sie von der Baulinie weg gemessen, eine Tiefe von 22 m überschreiten, den Rückgebäuden gleichstellt. Wollte man sich bei Prüfung der Voraussetzungen des § 5 Abs. II an diese Vorschrift halten, so würde der Anbau an ein bereits 22 m tiefes Vordergebäude, als Rückgebäude eine Verpflichtung zur Einhaltung der Baulinie nur dann, wenn das Vordergebäude alt und reparaturbedürftig ist, d. h. niemals begründen, da es niemandem beifallen dürfte, an ein altes, reparaturbedürftiges Vordergebäude einen direkten Anbau anzusetzen. Wie die frühere Forderung des inneren Zusammenhanges, so stellt sich auch die Gleichstellung der 22 m Tiefe überschreitenden Flügelbauten mit den Rückgebäuden lediglich als eine gesundheits- und feuerpolizeiliche Maßnahme dar, welche die Wahrung der durch § 70 geforderten Abstände sichern soll, deren Bedeutung sich daher über fragliche Vorschrift nicht hinaus erstreckt, für die Verpflichtung zur Einhaltung der Baulinie aber irrelevant ist.

Was § 5 Abs. II Ziffer 3 unter einem Flügelbau verstanden wissen will, kann nur aus den Motiven beurteilt werden, welche zu dieser Bestimmung führten. In seinem ursprünglichen Antrage zu § 5 hatte der Ministerialreferent dieselbe nicht vorgesehen, in der Annahme, daß jeder Anbau eines Flügelgebäudes an ein Vordergebäude einen Umbau des letzteren bedinge, daher die Verpflichtung zur Einhaltung der Baulinie bereits gemäß § 5 Abs. II Ziffer 1 in sich schließe. Nachdem von technischer Seite auf die Irrtümlichkeit dieser Auffassung hingewiesen worden war, wurde die Einsetzung einer die Einhaltung der Baulinie im Bedürfnisfalle auch bei Errichtung von Flügelbauten garantierenden Bestimmung allseits als notwendig anerkannt, um zu verhüten, daß der Wert des über die Baulinie hervortretenden Vorderhauses gesteigert, der Bestand desselben verlängert und insbesondere das spätere Zurückrücken auf die Baulinie erschwert werde. Aus dieser Tendenz geht hervor, daß

der Begriff „Flügelbau" im Sinne des § 5 Abs. II Ziffer 3 eine extensive Auslegung erfordert, und daß es auf den von dem Baugesuchsteller nach eigenem Ermessen später jederzeit zu ändernden oder ganz aufzuhebenden inneren Zusammenhang nicht mehr ankommt. Im vorliegenden Falle ist unter „Flügelbau" im Gegensatz zu Abort-, Treppenhaus-Vorbauten, Waschküchen-, Stall-, Remisen-Anbauten jeder größere sich durch mehrere Geschosse direkt an das Vordergebäude anschließende Anbau zu verstehen, der in jedem Stockwerk wenigstens einen zum dauernden Aufenthalt für Menschen verwendbaren Raum enthält und mit dem Vordergebäude äußerlich ein Ganzes bildet. Für den Begriff der Zusammengehörigkeit ist es ohne Belang, ob eine innere Verbindung zwischen Hauptgebäude und Anbau besteht oder nicht; es genügt, daß eine solche von dem Eigentümer ohne besondere der baupolizeilichen Genehmigung bedürfende Vorkehrungen hergestellt werden kann. Dem Umstande, daß sich in dem Anbau selbständige Wohnungen befinden, daß die Stockwerkshöhen desselben mit denen des Vordergebäudes nicht übereinstimmen, daß in der rückwärtigen Umfassungsmauer des letztern, soweit der Anbau angrenzt, die Fenster und Thüröffnungen (Balkonthüren) zugemauert werden, ist keine Bedeutung beizumessen. Denn die selbständigen Wohnungen des Anbaues können leicht zum Vordergebäude gezogen, die Niveaudifferenzen der Stockwerke durch Anbringung von Stufen ausgeglichen, die mittels einer einfachen Back- oder Schwemmsteinmauer hergestellten Abschlüsse der Thür- bezw. Fensteröffnungen wieder beseitigt und letztere unter Entfernung ihrer Brüstungen bis zum Fußboden erweitert werden. Gleichgiltig ist ferner für die Beurteilung des Anbaues als Flügelbau, daß sich in demselben ein gesondertes Treppenhaus befindet, denn ein solches ist auch bei Flügelbauten im strengsten Sinne häufig vorhanden — anderwärts, z. B. in Berlin, sogar allgemein üblich. Gleichgültig ist ferner die Führung der rückwärtigen Umfassungsmauer als Brandmauer über das Dach auf eine Ausdehnung gleich der Breite des Anbaues, da eine derartige Maßnahme durch die Bauordnung nicht geboten ist.

Alle vorgenannten Modalitäten eines Anbaues heben den Charakter desselben als Flügelbau nicht auf, denn indem sie eine direkte Verbindung desselben mit dem Vorgebäude gestatten, ohne daß die Baupolizeibehörde dies verhindern kann, bilden sie mit letzterem nicht bloß thatsächlich, sondern auch rechtlich einen Gesamtbau und tragen dazu bei, den Wert des Hauptgebäudes zu erhöhen, dessen Bestand zu verlängern und insbesondere das Zurückrücken auf die Baulinie zu erschweren. Es treffen demnach hier alle jene Voraussetzungen zu, von denen man bei Aufnahme des § 5 Abs. II Ziff. 3 in die BO. ausging. Es sind daher alle direkten Anbauten an Vordergebäude, von den obenerwähnten, die Beifügung der Worte „von Flügelbauten" erfordernden Ausnahmen (Abort-, Treppenhausanbauten 2c.) abgesehen, als Flügelbauten im Sinne des § 5 Abs. II Ziff. 3 ohne Rücksicht auf Raumeinteilung und Tiefe zu behandeln. Sie begründen die Verpflichtung

zur Einhaltung der Baulinie ohne Vorbehalt der Reparaturbedürftigkeit der Vordergebäude, selbst wenn sie in Ansehung der nach § 70 freizuhaltenden Abstände als Rückgebäude gelten sollten.

Daß der direkte Anschluß an das Vordergebäude durch eine senkrecht zu dessen Rückfront stehende Mauer bewirkt werde, ist nicht unbedingt erforderlich; es genügt ein gedeckter Gang, unter Umständen selbst eine offene Galerie, die durch eine Mehrzahl von Geschossen vorhanden ist. Die Überdeckung des Zwischenraumes zwischen einem Vorder- und einem Seitengebäude mittels eines Daches genügt dagegen nicht, um letzteres zu einem Flügelbau zu stempeln, selbst dann nicht, wenn die so gebildete offene Halle den Verkehr zwischen Erdgeschoßräumen des Vordergebäudes und jenen des Seitengebäudes vermittelt.

b. Nur solche Flügelbauten begründen eine fakultative Forderung zur Einhaltung der Baulinie — und zwar unabhängig von der Reparaturbedürftigkeit des Vordergebäudes —, welche an letzteres hergestellt werden. Flügelbauten dagegen, welche lediglich an Rückgebäude angebaut werden wollen, fallen allerdings nicht unter den Wortlaut der Bestimmung des § 5 Abs. II Ziff. 3. Da dieselben indessen als Anbauten an Rückgebäude schlechthin gelten und dazu beitragen, ein solches zu vergrößern, so begründen sie die Verpflichtung zur Einhaltung der Baulinie nach § 5 Abs. II Ziff. 2. Denn es wäre widersinnig, bei Vergrößerung eines größeren Rückgebäudes mittels geradliniger Verlängerung desselben die Einhaltung der Baulinie zu verlangen, bei Erweiterung mittels eines Flügelbaues dagegen eine solche Forderung auszuschließen. Im Gegensatz zur Herstellung von Flügelbauten an Vordergebäuden ist bei Anbau von Flügelbauten an Rückgebäude die Verpflichtung zur Einhaltung der Baulinie jedoch nur dann gegeben, wenn das Vordergebäude alt und reparaturbedürftig ist.

c. Die Verlängerung eines zu einem Vordergebäude gehörigen Flügelbaues ist dem direkten Anbau eines Flügelbaues an das Vordergebäude selbst gleich zu achten. Hiefür spricht einerseits das gleiche Motiv, das zu der Bestimmung des § 5 Abs. II Ziff. 3 Anlaß gegeben hat, daß nämlich der Wert von Vordergebäuden nicht gesteigert und der Bestand des Hauses nicht verlängert werden solle, andererseits die Erwägung, daß Flügelbauten nicht selbständige Gebäude, sondern Bestandteile eines anderen Gebäudes, hier eines Vordergebäudes sind, demnach die Verlängerung eines solchen Bestandteils als unmittelbarer Anbau desselben anzusehen ist. Die Einschränkung auf den Anbau von Flügelbauten an Vordergebäude wollte lediglich die Anwendbarkeit des § 5 Abs. II Ziff. 3 auf die Herstellung von Flügelbauten zu Rückgebäuden ausschließen. Vergl. Note 6.

9. *a.* Abs. III handelt von Einfriedungen, deren Herstellung nach § 5 Abs. I an und für sich zur Einhaltung der Baulinie verpflichten würde, also nur von Einfriedungen, bei denen Bau- oder Vorgartenlinien in Betracht kommen, bezw. die an öffentlichen Straßen und Plätzen errichtet werden wollen.

Einfriedungen aus massivem Material, also aus Stein und Metall, sind stets als definitive Bauwerke anzusehen. Bei ihrer Herstellung ist daher die Einhaltung der Baulinie nach § 5 Abs. I geboten. Im Gegensatz dazu sind Einfriedungen aus Holz stets als interimistisch anzusehen, mag dies aus den Bauplänen ersichtlich sein oder nicht, gleichviel ob dies der Absicht des Baugesuchstellers entspricht oder nicht, und zwar deshalb, weil dieselben, sofern sie über die Baulinie hervortreten, beziehungsweise dieselbe kreuzen, nur widerruflich genehmigt werden können. Sie sind demnach interimistische Bauwerke nicht sowohl wegen ihres Materials und ihrer Zweckbestimmung, sondern kraft der Vollmacht der Baupolizeibehörde, nach eigenem Ermessen jederzeit die Beseitigung verlangen zu können.

b. Unter interimistischen Gebäuden sind Bauwerke aus nicht massivem Material, Trockenstädel für Ziegeleien, Schuppen, Remisen, Sommerhäuschen zu verstehen. Sonstige noch der Baugenehmigung unterliegende bauliche Anlagen, z. B. Brunnenschächte, Dung- und Versitzgruben, sind in Abs. III nicht aufgeführt, nicht aber deshalb, weil sie nicht auch unter Umständen widerruflich genehmigt werden könnten, sondern deshalb, weil aus Anlaß ihrer Herstellung die Einhaltung der Baulinie überhaupt nicht zu verlangen ist. Vergl. Note 2, I d zu § 5.

Die Worte „ohne Zurückrücken auf die Baulinie" haben nicht etwa den Sinn, als ob eine widerrufliche Genehmigung ausgeschlossen wäre, wenn ein Vorrücken auf die Baulinie bei Aufführung eines definitiven Baues einzutreten hätte. Auch derartige widerrufliche Genehmigungen sind selbstverständlich zuläfsig.

c. Die Widerruflichkeit der Genehmigung von Bauführungen im Sinne des § 5 Abs. II Ziff. 3 setzt den Verzicht auf die Forderung der Einhaltung der Baulinie voraus. Es ist daher nicht zuläfsig, die Erteilung dieser Genehmigung an Bedingungen zu knüpfen, welche den Inhalt der Verpflichtung zur Einhaltung der Baulinie bilden.

d. Was unter lit. a und b über die Herstellung intermistischer Einfriedungen und Gebäude gesagt ist, gilt naturgemäß auch hinsichtlich der Vornahme von Hauptreparaturen und Hauptänderungen an denselben.

10. Als Vorbauten im Sinne des § 5 Abs. III sind Architekturteile, welche über den Mauerleib hervortreten, z. B. Gesimse, Säulen, säulentragende Konsole, selbst wenn ihre Ausladung mehr als 0,15 m beträgt, nicht zu erachten, denn sonst müßte in Straßen unter 12 m Breite das Hauptgesims unter dem Dache, das unter Umständen 0,40 bis 0,60 m über die Baulinie hervortritt, abgestrichen werden. Die Erbauung eines Gebäudes im italienischen Renaissancestil wäre somit unmöglich.

Balkone, welche über die Breite des, das betreffende Stockwerk von dem Untergeschoß äußerlich trennenden Gesimses nicht hervortreten, sind, obgleich dieses Gesims über die Baulinie hinausragt, nicht als unzuläfsige Vorbauten anzusehen.

Durch Regierungs-Entschl. vom 13. Juni 1890 wurde eine erkerartige Ausladung von 0,50 m Vorsprung als eine dekorative Gliederung der Fassade erklärt und in dem nur 8 m breiten Färbergraben mit Rücksicht darauf gestattet, daß der Bauherr bei Neubau seines ehedem 1,5 m über die Baulinie hervortretenden Hauses auf letztere zurückrückte.

11. *a.* Das Maß von 1,30 m bedeutet das Maximum der zulässigen Ausladung eines Erkers oder Balkons. Innerhalb dieses Maßes hat das Ermessen der Baupolizeibehörde freien Spielraum. Zur Vermeidung einer ungleichmäßigen Behandlung wird es indessen zweckmäßig sein, bestimmte Direktiven festzuhalten, aufgrund deren im einzelnen Falle ein jeder Baugesuchsteller selbst berechnen kann, ein wie großer Vorsprung eines Erkers bezw. Balkons Aussicht auf Genehmigung hat. Es empfiehlt sich hiebei, die Straßenbreite zu Grunde zu legen, und wie es in dem ursprünglichen Antrag auf Abänderung der Bauordnung vorgeschlagen war, für Erker und Balkone eine Ausladung bis zu 6% der Straßenbreite zu gestatten. Auf diese Weise würde das Maximum von 1,3 m nur in Straßen von 22 und mehr Meter Breite, mithin in solchen Straßen zulässig sein, in welchen an und für sich die Gebäude mit einer Höhe von 22 m errichtet werden dürfen.

b. Die sich nach den Direktiven sub lit. a berechnenden Maße beziehen sich naturgemäß nur auf die Ausladung von Erkern und Balkonen, die an der Straßenfront angebracht werden sollen. Indessen empfiehlt es sich auch bei Erkern, die sich in Hofräumen befinden, nach dem gleichen Verhältnis zur Breite der letzteren den Vorsprung zu bestimmen. (Vergl. über die Frage, ob und inwieweit Erker und Balkone bei Bemessung des Abstandes zweier Gebäude von einander in Betracht zu ziehen sind, Anm. 5c zu § 70.)

Eine größere Ausladung als 1,30 m dürfen Erker und Balkone, auch wenn sie in Hofräume oder Vorgärten hervortreten, nicht erhalten, da die Festsetzung dieses Maßes nicht nur auf sanitäre und verkehrspolizeiliche Rücksichten, sondern auch auf statische Gründe und bei Erkern und Balkonen in Vorgärten auch auf ästhetische Erwägungen zurückzuführen ist. Dagegen schließt die Vorschrift des § 5 Abs. IV Satz 2 nicht aus, daß Erker und Balkone, die über Vorgärten an Risaliten hergestellt werden wollen, einschließlich der letzteren mehr als 1,30 m über die Baulinie hinausragen. Denn die erwähnte Bestimmung bezieht sich, wie überhaupt die sämtlichen in § 5 Abs. IV zusammengesetzten Normen, vor allem auf Ausladungen in solchen Straßen, in denen Baulinie, Mauer- und Straßenflucht zusammenfallen, und will daher solche Erker und Risalite verbieten, die mehr als 1,30 m über den Mauerleib hervortreten bezw. mehr als 1,30 m außerhalb der Baulinie in den über der Straßenfläche befindlichen Luftraum vorspringen. Vergl. Anm. 14a.

c. Auf welche Ausdehnung im Verhältnis zur Länge des betr. Gebäudes ein Vorsprung statthaft sein soll, ist in der Bauordnung nicht gesagt. Da es nun in dem Ermessen der Lokalbaukommission liegt, die Anbringung von Erkern und Balkonen ganz auszuschließen, so erscheint dieselbe

auch berechtigt, für diesen von der Bauordnung nicht geregelten Punkt bestimmte Normen festzusetzen bezw. die bisherige Übung beizubehalten. Hienach dürfen Erker und Balkone $^1/_3$ der Anwesenslänge nicht überschreiten.

12. Der Durchgang von 3,50 m Höhe, der wie unter der früheren, so auch unter der jetzigen Bauordnung unter Erkern und Balkonen zu verbleiben hat, wird nicht bis zur Untersicht des Bodens derselben, sondern bis zu den den Erker bezw. Balkon tragenden Konsolen und zwar von der Mitte der Ausladung ab gemessen. Für Erker und Balkone, die über abgeschlossenen Vorgärten liegen, ist ein besonderes Maß nicht vorgeschrieben. Dieselben dürfen daher auch auf Säulen ruhen.

13. Das $1^1/_2$fache des Vorsprungs ist als Abstand von der Nachbargrenze auch dann einzuhalten, wenn der Nachbar etwa seine Zustimmung zu einem Näherrücken an seine Gebäude geben würde. Die Bestimmung ist auf feuerpolizeiliche Rücksichten zurückzuführen. Wenn indessen der Nachbar selbst, wie dies im Geltungsbereiche der geschlossenen Bauweise wohl möglich ist, von der Grenze mit seinem Gebäude freiwillig einen Abstand von 7 m einhält, so darf der Baugesuchsteller mit Zustimmung dieses Nachbarn einen Balkon bezw. Erker auch näher als das $1^1/_2$fache seiner Ausladung an die Grenze herantreten lassen.

Aus dem Vorbehalte, „wenn sie um mehr als 0,30 m über die Baulinie hervortreten," kann gefolgert werden, daß die genannten Vorbauten an der Rückfront der Vordergebäude bezw. an Rückgebäuden obigen Abstand nicht zu wahren brauchen. Diese Auffassung ist indessen unrichtig, denn die feuerpolizeilichen Rücksichten sind die gleichen, ob ein Erker bezw. Balkon nach vorwärts oder nach rückwärts angebaut wird. Eine Ausnahme wird in letzterem Falle indessen dann zu machen sein, wenn auf der Nachbargrenze eine fensterlose Mauer (Brandmauer) steht.

14. *a.* Die Beschränkung auf 0,15 m gilt nur für gewöhnliche Ausladungen. Fenstersimse, Hauptsimse, desgleichen solche Simse, welche äußerlich die einzelnen Geschoße von einander trennen, sind bisher schon, wie bereits oben bemerkt, auch mit größeren Ausladungen zugelassen worden. Aus dem Worte „sollen" geht hervor, daß bei Errichtung architektonisch bedeutsamer Gebäude auch umfangreichere Ausladungen gestattet werden können. Es darf daher die Bestimmung, daß bei größeren Gebäudeausladungen die Mauerflucht entsprechend hinter die Baulinie zurückgerückt werden muß, nicht gegensätzlich aufgefaßt und in dem Sinne interpretiert werden, als ob jede 0,15 m überschreitende Ausladung als eine nicht gewöhnliche zu gelten hätte und die Zurücksetzung der Gebäudefront erfordern würde. Damit würde beispielsweise die Anbringung eines reichgegliederten Portals sehr erschwert, da sich nur wenige dazu entschließen dürften, um eines derartigen, meist kostspieligen Façadenteils willen, auch noch das Opfer der Zurückrückung der ganzen Gebäudeflucht zu bringen. Früher wurde, obgleich die Bestimmung des § 5 Abs. IV auch bisher schon als ortspolizeiliche Vorschrift gegolten hat (vergl. § 13 der Vollz.Vorschr.

vom 16. Januar 1880), derartige außerordentliche dekorative Ausladungen vor der Baulinie nicht beanstandet und beispielsweise bei dem Neubau des Herrn Kommerzienrates Bernheimer am Maximiliansplatze eine solche bis zu 1 m zugelassen. Unter größeren Gebäudeausladungen im Sinne des § 5 Abs. IV sind wie bisher, so auch für die Folge, große Risalite, nicht aber Portalvorbauten zu verstehen.

b. Aus dem Wortlaute des § 5 Abs. IV letzter Satz könnte geschlossen werden, daß auch da, wo Vorgärten vorgeschrieben sind, Ausladungen vor der Baulinie in der Regel nur bis zu 0,15 m zulässig seien und daß bei größeren Vorsprüngen die Mauerflucht hinter die Baulinie zurückgerückt werden müsse. Auf eine so weitgehende Verschärfung der bisher geltenden Normen war indessen die Absicht der bei der Abänderung der Bauordnung beteiligten Faktoren nicht gerichtet. Der Grund, warum nicht über die Zulässigkeit von größeren Ausladungen in Vorgärten eine besondere Bestimmung in die neue Bauordnung aufgenommen wurde, ist lediglich darin zu suchen, daß nach der früheren Bauordnung, welche Vorgärten überhaupt nicht kannte, die Baulinie mit der Straßenfluchtlinie gleichbedeutend war, und es übersehen wurde, die mit der Aufnahme von Bestimmungen über die Vorgärten in die jetzige Bauordnung erfolgte Aufhebung dieser Identität in § 3 Abs. IV entsprechend zu berücksichtigen.

Es ist demnach daran festzuhalten, daß die Vorschrift des § 5 Abs. III letzter Satz sich lediglich auf Vorbauten und Ausladungen an solchen Gebäuden bezieht, welche unmittelbar an der Straße gelegen sind, und daß der Umfang der Ausladung von Risaliten ꝛc. in Vorgärten in der Bauordnung überhaupt nicht behandelt ist, sondern nach wie vor der Regelung durch ortspolizeiliche Vorschrift vorbehalten bleibt. Daß bei dieser in § 16 der Vollzugsvorschriften erfolgten Regelung wesentlich größere Maße als in § 5 Abs. IV zugelassen wurden, erscheint aus dem Grunde durchaus gerechtfertigt, weil die verkehrspolizeilichen Rücksichten da, wo die Baulinie mit der Straßenfluchtlinie zusammenfällt, naturgemäß für Vorbauten strengere Bestimmungen erfordern, als da, wo die Bauflucht von der Straßenflucht durch den Vorgarten getrennt ist, Vorbauten demnach von letzterer gar nicht berührt werden. (Vergl. Anm. 1 zu § 16 der ortspolizeilichen Vorschriften zum Vollzuge der Bauordnung). Allerdings ist es nicht ausgeschlossen, daß sich später die Notwendigkeit ergiebt, mit Rücksicht auf den gesteigerten Verkehr der betreffenden Straße die Vorgärten aufheben zu müssen. Allein in dem aus § 5 Abs. V M. BO. sich ergebenden Vorbehalt, daß die Vorgärten als solche erhalten werden müssen, und in der Art und Weise, wie die Vorbauten in denselben durch § 16 der VV. geregelt sind, liegt eine völlig ausreichende Gewähr dafür, daß letztere nicht mit allzu großer Ausladung hergestellt werden und nach Auflassung der Vorgärten den Verkehr in der bedeutend verbreiterten Straße beeinträchtigen. Erscheint sonach ein Bedürfnis für die Anwendung der Vorschrift des § 5 Abs. IV letzter Satz auf Vorbauten

in Vorgärten nicht gegeben, so sprechen umgekehrt ästhetische Interessen dafür, deren Herstellung zu begünstigen, da die Fassaden hiedurch eine architektonische Gliederung erfahren und malerische Straßenbilder geschaffen werden.

15. Darüber, wie Vorgärten eingefriedet werden müssen, bestimmt die Bauordnung nichts. Dem Zweck der Vorgärten würde es widersprechen, wenn sie von der Straße oder vom Nachbaranwesen durch massive Mauern oder geschlossene Planken getrennt würden. Durchbrochenes Mauerwerk nach Art der Einfriedung des Krankenhauses l/J. ist dagegen nicht zu beanstanden. Ebensowenig können Pläne über Einfriedungen aus Holz abgewiesen werden. Siehe § 16 der ortspolizeilichen Vorschriften zum Vollzuge der M. BO.

Die Erhaltung der Vorgärten in geordnetem Zustande ist dann nicht gegeben, wenn dieselben als Lagerplätze verwendet werden wollen. Dagegen ist es nicht unbedingt unstatthaft, wenn innerhalb derselben Tische und Stühle zu einem Wirthschaftsbetriebe aufgestellt werden. Auch ein teilweises Belegen des Vorgartengrundes mit Asphalt kann genehmigt werden.

16. *a.* Vorrücken auf die Baulinie. Wenn auch der Zweck der Baulinie im allgemeinen der ist, geregelte Straßenverhältnisse zu schaffen, so ist doch der Schwerpunkt darauf zu legen, daß Gebäude beziehungsweise Einfriedungen, welche über die Bau- bezw. Vorgartenlinie hervortreten, auf dieselbe zurückgesetzt werden und die Straßen die gewollte Breite erhalten. Weniger wichtig ist die sich aus § 5 Abs. I ergebende Forderung, daß Gebäude, welche hinter der Baulinie stehen, auf dieselbe vorgerückt werden. Im öffentlichen Interesse sind derartige Vorrückungen nur insoweit geboten, als es sich um die Beseitigung von Schmutzwinkeln und Ecken handelt, in denen der Verkehr ins Stocken gerät. Sind diese beiden Voraussetzungen nicht oder nicht in einem dringende Abhilfe erheischenden Maße gegeben, so erscheint es nicht veranlaßt, bei jeder Bauvornahme auf das Vorrücken in die Baulinie zu drängen. Im Gegenteil wäre es im hohen Grade unbillig, wegen nicht sehr bedeutender Bauvornahmen, die an und für sich unter § 5 Abs. I fallen, den Abbruch eines Gebäudes und die Verringerung der thatsächlichen Straßenbreite zu fordern.

Dieser in der früheren Bauordnung nicht berücksichtigten Härte will § 5 Abs. VI abhelfen. Derselbe setzt demnach das Bestehen eines Vordergebäudes voraus und darf insbesondere nicht in dem Sinne interpretiert werden, als ob, wenn auf einem bebauten Grundstück die Einfriedung sich hinter der Vorgartenlinie befindet, auch die Errichtung eines Hauptgebäudes hinter der Baulinie schlechthin und abgesehen von der Vorschrift des § 5 Abs. VII statthaft wäre. Unter Bauvornahmen im Sinne des § 5 Abs. VI ist die Errichtung eines Neubaues, dessen Zurückrücken, bezw. Zurückbleiben hinter der Baulinie nach § 5 Abs. VII zu beurteilen ist, überhaupt nicht zu verstehen. Dagegen kann ein Umbau, der das Innere eines Hauses einer weitgehenden Umgestaltung unterwirft, mit oder ohne Vornahme von Auswechslungen an der Fassade, desgleichen ein

Stockwerksaufsetzung oder die Herstellung eines Rückgebäudes oder Flügelbaues ohne Vorrückung auf die Baulinie gestattet werden.

b. Die Bestimmung des § 5 Abs. VI geht von der Annahme aus, daß die Straße eine größere Breite besitzt, als nach dem Alignement erforderlich wäre. Sie findet daher auf Anwesen, welche zwar hinter der Baulinie liegen, vor welchen sich jedoch Dritten gehörige Grundparzellen, bezw. Gebäude befinden, die ganz oder zum Teil in die Baulinie fallen, keine Anwendung. Bauvornahmen in solchen Anwesen sind daher nach § 5 Abs. I und II zu beurteilen. Vergl. Anm. 3 c V a und 4 I b u. c zu § 5.

17. Freiwilliges Zurückbleiben hinter der Baulinie. Indem das Zurückrücken der Hauptgebäude hinter die Baulinie aus architektonischen Gründen für zulässig erklärt wird, will die Schaffung gegliederter Fassaden begünstigt werden. Aus anderen Rücksichten, etwa deshalb, um wegen der damit zugleich entstehenden größeren Straßenbreite gemäß § 31 Abs. I eine größere Gebäudehöhe zu erreichen, ist das Zurückrücken nicht statthaft. (Vergl. Anm. 1 c zu § 31.) Wohl aber dürfte es keinem Anstande unterliegen, wenn öffentliche, sei es Gemeinde- oder Stiftungsgebäude, deren Zweck einen reichlichen Zutritt von Licht und Luft erheischt, im Interesse der Förderung dieses Zweckes hinter die Baulinie gesetzt werden. Es gilt dies von Schulhäusern, Unterrichtsanstalten überhaupt, Armen- und Krankenhäusern ꝛc.

Bedingung ist, daß die Baulinie im Anschluß an die Nachbargebäude wieder eingehalten wird. Bei geschlossener Bauweise wird dieser Anschluß in der Vorrückung von Eckrisaliten auf die Baulinie bestehen. Ein Zurückbleiben hinter der Baulinie auch an der Grenze dergestalt, daß die Kommunmauer des Nachbargebäudes sichtbar bleibt, wird in der Regel nicht zuzugeben sein, es sei denn, daß dieser Teil der Kommunmauer mit Fenstern versehen, architektonisch ausgebildet oder sonst zu einer malerischen Ecke ausgestaltet wird. Im Geltungsbereich der offenen Bauweise wird das Zurücktreten eines Gebäudes bezw. einer Gebäudegruppe aus ästhetischen Rücksichten im allgemeinen nur dann gerechtfertigt erscheinen, wenn dieselbe mit den rechts und links flankierenden Gebäuden sich als ein architektonisches Gesamtbild repräsentiert und letztere durch ihr Vortreten an die Baulinie sich gewissermaßen als ein Seitengebäude zu dem hinter der Baulinie als Hauptgebäude gedachten Bau darstellen. Vergl. als Beispiel die Bauanlage des Herrn Baumeisters Deiglmayr am Karolinenplatz, bei der übrigens die Zurückrückung des Hauptgebäudes durch die Baulinie bedingt ist. Auch das umgekehrte ist denkbar, daß rechts und links von einem das Hauptgebäude bildenden Bau zwei Bauten, mit diesem zusammen ein architektonisches Ganze bildend, hinter die Baulinie gestellt werden. Vergl. die Bauanlage in der Müllerstraße neben dem Luitpold-Gymnasium. Derartige Gebäudestellungen im Gebiete des offenen Bausystems sind nicht zu beanstanden, wenn auch § 5 Abs. VII sich nicht wörtlich darauf anwenden läßt.

§ 6.

An die Baulinie sollen in der Regel nur Hauptgebäude gestellt werden. Wegen besonderer Verhältnisse kann die Stellung von Nebengebäuden an die Baulinie gestattet werden; in diesem Falle hat jedoch die Bauweise mit Rücksicht auf die Bestimmung jener Gebäude mit der Bauweise der Umgebung möglichst übereinzustimmen.[1])

1. § 6 setzt als selbstverständlich voraus, daß nur Gebäude an die Baulinie gesetzt werden. Daß übrigens auch die Setzung von Einfriedungen an die Baulinie nicht beanstandet werden kann, wurde bereits an anderer Stelle ausgeführt. Brunnenschachte, Aborte, Dung- und Versitzgruben unmittelbar an der Baulinie sind nach § 6 unzulässig und verbieten sich auch, Brunnenschachte ausgenommen, aus sanitären Erwägungen wegen der dadurch bewirkten Verunreinigung des zur Überbauung bestimmten Untergrundes. Welche besonderen Verhältnisse die Stellung von Nebengebäuden an die Baulinie gestatten, dies zu beurteilen, bleibt dem Ermessen der Baupolizeibehörde anheimgegeben. Im allgemeinen darf angenommen werden, daß niemand ohne triftige Gründe sich dazu entschließt, eine Stallung, eine Remise auf einen wertvollen Vorderplatz zu stellen. Auf solche Gründe wird sich in der Regel die Baupolizeibehörde einlassen dürfen.

§ 7.

Bei Neubauten, Umbauten und bei Auswechslungen im Erdgeschoße sind die zur Berücksichtigung der festgesetzten Höhenlage erforderlichen Einrichtungen zu treffen.[1])

1. Die zur Berücksichtigung der festgesetzten Höhenlage erforderlichen Einrichtungen bestehen, im Falle das Straßenniveau tiefer gelegt wurde, in der Herstellung von Stufen, soferne dasselbe höher gelegt worden sein sollte, in der Hebung des Fußbodens im Erdgeschoß auf die im § 34 vorgeschriebene Höhe. Während die Anbringung der bei Vertiefung des Straßenniveaus erforderlichen Stufen sich von selbst versteht, und im Interesse der Zugänglichkeit ohne Rücksicht auf Neubauten, Umbauten oder Auswechselungen vorgenommen wird, kann die Höherlegung eines Fußbodens infolge Hebung des Straßenniveaus nur bei Bauvornahmen der in § 7 erwähnten Art gefordert werden. Solange solche der Anwesensbesitzer nicht bewerkstelligt, kann es nicht beanstandet werden, daß der Fußboden des Erdgeschoßes weniger als 0,30 m über dem geänderten Straßenniveau, beziehungsweise selbst unter demselben liegt. Daß die Auswechselungen im Erdgeschoß an der Außenseite vorgenommen werden, ist nicht erforderlich. § 7 ist auch anwendbar bei Auswechselungen im Innern.

Obgleich nicht direkt hieher gehörig, sei bei diesem Anlasse erwähnt, daß nach der konstanten Rechtsprechung der bayerischen Gerichte für die Folge

von Niveauänderungen die Gemeinde zivilrechtlich nicht verantwortlich ist, demnach wegen der dadurch etwa entstehenden Wertminderung des Anwesens, beziehungsweise der Ausgaben für den Anschluß an das neue Niveau eine Entschädigungsklage seitens des Besitzers gegen die Stadtgemeinde mit Erfolg nicht angestrengt werden kann.

§ 8.

I Alle Bauplätze, welche zur Aufführung neuer zum Wohnen oder zum dauernden Aufenthalte für Menschen bestimmter Gebäude benützt werden sollen, müssen den Anforderungen der öffentlichen Gesundheitspflege entsprechen, oder entsprechend gemacht werden, zu welchem Zwecke die Entwässerung des gesamten Baugrundes angeordnet werden kann.[1])

II Insbesondere sind unreine Ablagerungen und Aufschüttungen zu entfernen, oder es muß die gesamte Baufläche durch eine Betonschicht von mindestens 0,15 m Stärke abgeschlossen werden. Die zur Auffüllung von Bauplätzen verwendeten Materialien müssen frei von verwesenden und verfaulenden oder sonstigen den Boden und das Grundwasser verunreinigenden Bestandteilen sein.[2])

1. Bauplätze, welche den Anforderungen der öffentlichen Gesundheitspflege nicht entsprechen, bezw. nicht entsprechend gemacht werden können, dürfen nicht bebaut werden. Es bezieht sich dies insbesondere auf Flächen, welche nachweislich im Inundationsgebiet der Isar liegen oder einen auch durch Kanalisation nicht zu beseitigenden hohen Grundwasserstand besitzen. Wird zu dem Zwecke, ein Bauquartier den Anforderungen der öffentlichen Gesundheitspflege entsprechend zu machen, die Entwässerung des gesamten Baugrundes angeordnet, so kann die Genehmigung auch nur eines Baugesuches so lange verweigert werden, bis die Auflage in Ansehung der Gesamtfläche erfüllt ist.

2. *a.* Die Forderung, daß die zur Auffüllung von Bauplätzen zu verwendenden Materialien frei von verwesenden und verfaulenden Bestandteilen sein müssen, läßt sich nicht immer aufrecht erhalten, sonst wäre die Auffüllung der Sandgruben überhaupt unmöglich. In einem solchen Falle empfiehlt es sich, das so aufgefüllte Grundstück von der Bebauung für eine gewisse Zeit auszuschließen, während welcher sich an dem Untergrund nach den Erfahrungen der Hygiene ein Reinigungsprozeß vollzieht, der die Bebauung unter der sub lit. b erörterten Bedingung gestattet.

b. Die Auflage, daß unreine Ablagerungen und Aufschüttungen zu entfernen sind, ist nur da erfüllbar, wo die Aufschüttung eine geringe Tiefe besitzt. Um auch in anderen Fällen eine Bebauung zu ermöglichen, ist die Isolierung durch eine Betonschicht als genügend erklärt

worden. Dieselbe hat sich auf die Baufläche, d. h. auf die direkt zu überbauende Fläche, nicht aber auf den ganzen Bauplatz einschließlich des Hofraums zu erstrecken. Bei Errichtung von Gebäuden im Hofraum hat selbstverständlich auch deren Isolierung zu erfolgen. Die Gebäude werden in diesem Falle gewissermaßen auf eine gegen alle Einflüsse des Untergrundes undurchlässige Platte gestellt. Die Betonschicht ist auch seitlich anzubringen, resp. sind die Fundamente der Umfassungsmauern ebenfalls mit Beton herzustellen.

§ 9.

Die Verpflichtung zur Einhaltung des offenen (Pavillon-) Bausystems bemißt sich nach den auf Grund der Verordnung vom 16. Mai 1876 (Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 347) erlassenen oder künftig ergehenden Vorschriften.[1])

1. Siehe Beilage VI.

II.

Baugenehmigung und Baupläne.

§ 10.

Baupolizeiliche Genehmigung ist zu erholen:

Zur Herstellung von Gebäuden aller Art,[1]) von Brunnenschachten, Kellern, Anwesensentwässerungen, von Abtritten, Dung- und Versitzgruben und Stützmauern, dann zur Verlegung bestehender Gebäude und der vorgenannten baulichen Anlagen an einen andern Ort, zur Errichtung von Zäunen und Einfriedungen aller Art an Straßen, öffentlichen Wegen und Plätzen, an Nachbargrenzen, oder wo Bau- bezw. Vorgartenlinien in Frage kommen, endlich zur Vornahme einer Hauptreparatur oder Hauptänderung an den vorbezeichneten Bauwerken.[2])

1. Nach Seydel bayer. Staatsrecht Band V S. 396 sind als Gebäude im Sinne der Bauordnung solche „Hochbauten zu erachten, welche mit der Erde so in Verbindung gesetzt sind, daß sie mit dem Grundstücke die Eigenschaft einer unbeweglichen Sache teilen, nebst deren baulichen Zugehörungen und Hilfsbauten, auch wenn diese an sich keine Hochbauten sind.“ In ähnlichem Sinne hat ein Erkenntnis des Oberlandesgerichts München vom 5. November 1891 eine aus Brettern hergestellte, an den Ecken nur lose auf Steinsockeln ruhende, ohne Zerlegung entfernbare Bude als kein Gebäude im Sinne der BO. bezeichnet und hiebei auf die seitherige Rechtsprechung sich bezogen, wornach unter „Gebäuden“ stets Bauwerke verstanden wurden, welchen nach ihrer Höhe, Länge und Tiefe, wie ihrer ganzen Anlage die Eigenschaft der Unbeweglichkeit innewohnt, bei denen also ein solcher Zusammenhang mit dem

Grund und Boden besteht, daß sich die Unbeweglichkeit des letzteren auf das Bauwerk überträgt.

Diese Begriffsbestimmung ist zu enge gefaßt, als daß nicht eine Umgehung der Bauordnung möglich wäre. Es gibt Buden von 8, ja selbst 10 qm Flächeninhalt, die, wie sich bei der letzten Regulierung des Viktualienmarktes gezeigt hat, ohne Zerlegung transportiert werden können. Die Aufstellung derartiger Buden in einem Hofraum wird in hygienischer und feuerpolizeilicher Beziehung dieselben Wirkungen äußern, wie ein den Charakter der Unbeweglichkeit an sich tragendes, mit der Erde in feste Verbindung gebrachtes, sei es massives oder nicht massives Gebäude. In dem Umstande, daß ein Holzbauwerk als ganzes transportiert werden kann, ist daher kein Merkmal dafür zu erblicken, daß es nicht als „Gebäude" zu erachten ist. Ausschlaggebend wird vielmehr sein, ob nach der Art und Weise der Verwendung die Annahme gerechtfertigt erscheint, daß es sich um eine provisorische Aufstellung auf einem bestimmten Platz handelt, der je nach Umständen wieder verlassen wird. Besteht zu dieser Annahme kein Anlaß, ist vielmehr der Verdacht gegeben, daß das Bauwerk beständig den gleichen Platz einnehmen soll, so hat man es sicher mit einem Gebäude zu thun. Eine Marktbude, die nach Ablauf eines gewissen Zeitraumes nach Loos oder Turnus ihren Standplatz zu wechseln hat, ist daher kein Gebäude. Dieselbe Bude aber ist als Gebäude zu behandeln, wenn sie in einem Hofraum Aufstellung finden soll, da hier auf deren Benützung als Remise geschlossen werden muß.

Wird der viereckige Winkel, als welchen sich das Ende eines von einer seitlichen und rückwärtigen Einfriedungsmauer, sowie auf der dritten Seite von der Umfassungsmauer eines Rückgebäudes eingeschlossenen Pavillonzwischenraumes darstellt, mit einem zerlegbaren Dache überdeckt, so wird damit ein Gebäude bezw. die Verlängerung eines solchen hergestellt. Durch Anbringung von jederzeit abnehmbaren Flügelthüren kann dasselbe vollständig abgeschlossen werden. Wie in dem erstgenannten Falle die Möglichkeit, das Bauwerk als ganzes zu transportieren, so ist in dem gegenwärtigen Falle die Zerlegbarkeit kein Beweis dafür, daß man es nicht mit einem Gebäude zu thun habe.

Eine Schupfe, welcher nach ihrer ganzen Anlage, Länge, Höhe und Tiefe die Eigenschaft der Unbeweglichkeit innewohnt, ist als ein Gebäude im Sinne der Bauordnung selbst dann zu betrachten, wenn sie mit dem Grundstücke, auf welchem sie steht, durch Einfügung in den Grund und Boden (Fundierung) nicht verbunden ist. (Erk. des kgl. Oberlandesgerichtes München vom 2. Juni 1876).

2. Der baupolizeilichen Genehmigung unterliegt nicht die Herstellung von Grundstückdrainagen, von Kalk- und anderen gemauerten Gruben, die nicht Dung- und Versitzgruben sind, sowie von Einfriedungen, gleichviel aus welchem Material dieselben hergestellt werden wollen, wenn sie innerhalb des

Grundkomplexes des Baugesuchstellers, ohne daß hiebei Bau- und Vorgartenlinien in Frage kommen, errichtet werden wollen.

§ 11.

Als Hauptreparaturen oder Hauptänderungen sind zu betrachten:

1. Die Veränderung der Höhe, Länge, Breite eines Gebäudes oder einer nach § 10 der Genehmigungspflicht unterliegenden baulichen Anlage;[1])

2. der Anbau von Balkonen, Altanen, Erkern, Gängen oder Gallerien, sowie die Herstellung von Anlagen zum Trocknen von Wäsche auf Dächern;

3. die Neuherstellung, Schwächung, Versetzung, Beseitigung oder Erneuerung aller statisch in Anspruch genommenen Bauteile, insbesondere von Umfassungsmauern, Tragmauern, Tragsäulen, Pfeilern, Tragbalken, Durchzügen, Gurten oder Gewölben;

4. die Anlegung neuer Feuerstätten und Kamine, dann die Versetzung oder die konstruktive Änderung bestehender, insoweit es sich in beiden letzten Fällen nicht um gewöhnliche Koch- oder Zimmerfeuerungen handelt;

5. die Erneuerung oder konstruktive Änderung von Dachstühlen und Treppenanlagen;

6. die Einrichtung von Räumen in Gebäuden zu Wohn-, Schlaf- oder Arbeitszwecken, überhaupt zum dauernden Aufenthalte von Menschen, sowie zur Herstellung, Bearbeitung oder Lagerung leicht entzündlichen oder schwer zu löschenden Materials, wenn ein solcher Zweck bei der Anlage nicht vorgesehen war,[2])

7. die Vertiefung oder Erweiterung von Kellern, Abtritt-, Dung- oder Versitzgruben, sowie die Veränderung von Entwässerungsanlagen;

8. die bauliche Änderung der Fassaden von Bauten an Straßen und öffentlichen Plätzen;[3])

9. die Erneuerung, Versetzung oder Erhöhung von Einfriedungen oder Einfriedungssäulen, soweit Bau- bezw. Vorgartenlinien in Frage kommen.[4])

1. Hierunter fallen vor allem Stockwerkaufbauten, Anbauten an Flügelgebäude.

2. Hierher gehört die Herstellung von Dachwohnungen und die Wohnbarmachung vom Räumen unter dem Erdgeschoß.

3. Nicht jede Änderung von Fassaden an Straßen und öffentlichen Plätzen unterliegt als eine „bauliche“ baupolizeilicher Genehmigung gemäß § 11 Ziff. 8. Die Herstellung architektonischer Fensterumrahmungen aus Verputz ist baupolizeilich nicht zu würdigen, dagegen sind Giebelaufsätze über dem Fenstersturz und Säulen, selbst wenn dieselben nicht aus Stein hergestellt werden, als Bauteile anzusehen, und genehmigungspflichtig. An Bauten, deren Fassaden allerhöchster Genehmigung unterliegen, dürfen übrigens auch keine Änderungen mittels Verputz vorgenommen werden. Dieselben stellen sich als Abweichung von dem ausgeführten ursprünglichen Plane dar, für welchen die genaue Einhaltung der auf dem Plane ausgewiesenen Fassade Genehmigungsbedingung war. Vergl. Anm. 2 zu § 83.

4. Die Vorschrift des Abs. 9 soll verhüten, daß durch teilweise Erneuerung von Einfriedungen, soweit Bau- oder Vorgartenlinien in Betracht kommen, die Verpflichtung zur Einhaltung derselben umgangen werde. Es ist daher unter Umständen selbst die Erneuerung einer einzelnen Einfriedungssäule als Bestandteil einer der Regulierung der Straße im Wege stehenden Einfriedung, falls ohne Baugenehmigung vorgenommen, zu beanstanden.

§ 12.

I Die Baugenehmigung wird in der Regel endgiltig erteilt; insbesondere sind alle in §§ 10 und 11 aufgeführten Bauvornahmen endgiltig zu genehmigen, sofern dieselben den Vorschriften der Bauordnung entsprechen und mit massivem Material oder nach § 48 Ziff. 1 und 2 ausgeführt werden, beziehungsweise einen Bestand von unbestimmter Dauer haben sollen.[1])

II In widerruflicher Weise oder auf bestimmte Zeit, je nach der Lage des Falles, können genehmigt werden: Bauten außerhalb des genehmigten Baulinienplanes; Bauvornahmen, durch welche ein definitiver Zustand nicht geschaffen werden soll; geringfügige Bauten, welche über die Baulinie hervortreten; Bauten aus nicht massivem Material; endlich auch Bauten, die zwar mit einzelnen Bestimmungen der Bauordnung nicht im Einklang stehen, jedoch nur einem vorübergehenden Zwecke dienen und nach Erfüllung desselben wieder entfernt werden.[2])

1. Auf die endgiltige Genehmigung von Bauvornahmen, welche unter den Bedingungen des § 12 Abs. 1 ausgeführt werden, hat der Baugesuchsteller ein Recht, das ihm durch die Bauordnung selbst garantiert ist. Selbst nicht massive Nebengebäude, wie Rückgebäude und Lagerhäuser, die gemäß § 48 Ziff. 1 und 2 aus gemauertem Fachwerk hergestellt werden dürfen, sind nunmehr definitiv zu genehmigen.

2. Dem Ermessen der Lokalbaukommission ist es anheim gegeben, Bauten im Sinne des § 12 Abs. 2 auf Widerruf oder auf bestimmte Zeit zu genehmigen. Die hier eingesetzte Bestimmung ist aus einem dringenden Bedürfnisse hervorgegangen und gründet sich auf die bisherige Praxis. Es ist oft dringend wünschenswert, Bauten, deren Errichtung mit einzelnen Bestimmungen der Bauordnung nicht im Einklang steht, vorübergehend oder zu einem bestimmten Zeitraum zu gestatten; denn nicht jede Abweichung von den strengen Regeln der Bauordnung stellt sich ohne weiteres als eine Verletzung öffentlicher Interessen dar. Wo eine solche nicht gegeben, ein Mißbrauch auch nicht zu fürchten ist, besteht kein Anlaß, den besonderen Verhältnissen eines Baugesuchstellers die erbetene Berücksichtigung zu versagen, zumal dann nicht, wenn Garantien dafür geboten sind, daß im Falle eines Bedürfnisses der einzelnen Bauvorschriften nicht entsprechende Zustand wieder beseitigt wird. Eine solche Garantie bietet der Widerruf, zu dessen Geltendmachung die Baupolizeibehörde nach Anhörung des Stadtmagistrats berechtigt ist. Wird von dem Widerruf Gebrauch gemacht, so ist der Baugesuchsteller verpflichtet, den früheren Zustand wieder herzustellen. Weigert er sich dessen, so hat das Gericht die Beseitigung des gegen die Bauordnung verstoßenden Verhältnisses auszusprechen und die Abbruchsermächtigung zu erteilen.

Voraussetzung der widerruflichen Genehmigung ist keineswegs, daß die betreffenden Bauten aus nicht massivem Material hergestellt werden. Bauten außerhalb des genehmigten Baulinienplanes, ferner Bauten, die bloß einem vorübergehenden Zwecke dienen, können auch, obgleich massiv, in widerruflicher Weise genehmigt werden.

§ 13.

I Von dem Erfordernis der Baugenehmigung kann Umgang genommen werden:

1. bei Erneuerung, Versetzung oder Erhöhung von Einfriedungen oder Einfriedungssäulen, welche auf die bestehende Baulinie gesetzt werden;[1])

2. bei Herstellung und Verlegung von offenen Schutzdächern für industrielle oder landwirtschaftliche Unternehmungen, wenn nicht Baulinien in Frage kommen;[2])

3. bei Herstellung von isolierten,[3]) d. h. um das Doppelte ihrer Höhe von anderen Gebäuden entfernten Kegelstätten und Gewächshäusern ohne Feuerungsanlagen, offenen Schutzdächern und Sommerhäuschen unter 20 qm Flächeninhalt, von Taubenschlägen oder sonstigen geringfügigen Bauwerken, wenn diese Bauwerke nicht an oder vor die Baulinie zu stehen kommen.

II Vor Inangriffnahme der vorbezeichneten Bauarbeiten, welche im übrigen den Vorschriften gegenwärtiger Bauordnung unterliegen, ist Anzeige an die Lokalbaukommission zu erstatten, welche die bauordnungsgemäße Ausführung zu überwachen hat und die Vorlage von Plänen behufs baupolizeilicher Bescheidung verlangen kann.[4])

1. Diese Vergünstigung gilt auch für den Fall, daß sich die Abänderung einer Baulinie in Instruktion befindet.

2. Hieher gehören insbesondere Trockenstädel für Ziegeleien, überdeckte Arbeitsplätze, Remisen. Es handelt sich hiebei nur um provisorische Bauwerke, welche nach Erfüllung ihres Zweckes und insbesondere, wenn sich die Bauthätigkeit auf das betreffende Stadtgebiet zu erstrecken beginnt, von dem Grundbesitzer in seinem eigenen Interesse wieder beseitigt werden. Es ist daher der Vorbehalt, daß Baulinien nicht in Betracht kommen, nicht in dem strengen Sinne zu interpretieren, wie etwa bei Herstellung definitiver Einfriedungen, wo Bau- und Vorgartenlinien in Frage kommen. Baulinien im Sinne des § 13 Ziff. 2 kommen nur in Betracht, wenn die betreffenden Schutzdächer über die bestehende, bezw. zur Abänderung beantragte oder neu festzusetzende Baulinie hervortreten, nicht aber schon dann, wenn sie in der Nähe einer Baulinie errichtet werden wollen. Von Vorgartenlinien ist hier nicht die Rede, deshalb, weil Vorgartenlinien ohne Baulinien nicht denkbar sind und daher für sich allein durch einen Bau nicht berührt werden.

3. Der Begriff isoliert ist in § 13 abweichend von § 9 der früheren Bauordnung festgesetzt. Die Forderung der Isolierung bezieht sich nur auf Kegelstätten und Gewächshäuser und hat nicht etwa die Bedeutung, als ob diese Bauwerke unbedingt isoliert sein müßten, sondern nur den Sinn, daß von dem Erfordernis der Baugenehmigung Umgang genommen werden kann.

4. Nach der früheren Bauordnung war es zweifelhaft, ob die materiellen Vorschriften der Bauordnung bei genehmigungsbedürftigen Bauvornahmen im übrigen Anwendung zu finden haben. Abs. II des § 13 bejaht diese Frage ausdrücklich und räumt der Baupolizeibehörde das Recht ein, in Fällen, in denen es unklar ist, ob es sich um ein Gebäude im Sinne des § 13 oder des § 10 handelt, die Vorlage von Bauplänen zu verlangen. Vergl. hierzu § 16 Abs. II.

§ 14.

I Die Gesuche um die Baugenehmigung sind von dem Bauherrn[1]) bezw. dessen Vertreter[2]) entweder schriftlich bei der Lokalbaukommission einzureichen oder zu Protokoll dieser Behörde abzugeben.

II Dem Baugesuche sind Pläne beizufügen, welche, soweit dies zur baupolizeilichen Beurteilung erforderlich ist, zu enthalten haben:

A. bei Neubauten:

1. einen Lageplan nach allen Seiten, soweit er zur richtigen Erkennung und Bestimmung der Stellung des Baues erforderlich ist, mindestens in einem Umkreise von 50 m und jedenfalls mit der Darstellung der auf dem Bauplatze befindlichen Gebäude, der anstoßenden Bauten mit Angabe ihrer Höhe über dem Trottoir, dann der angrenzenden Grundstücke unter Angabe der Eigentümer derselben und der Hausnummern, sowie der gegenüberliegenden Straßenlinien mit Angabe der Breite und des Namens der Straße nebst einer Berechnung der Fläche des Bauplatzes und der zur Überbauung bestimmten bezw. unüberbaut bleibenden Flächen mit Angabe der festgesetzten Bau- und Vorgartenlinie, sowie der Gebäude in der nächsten Umgebung; im Bedürfnisfalle kann ein Übersichtsplan in einem Umfange von 150 m des bezüglichen Bauplatzes verlangt werden;[3])

2. die Grundrisse aller Geschoße des Gebäudes vom Keller bis zum Dachraum mit Angabe der Einteilung und Zweckbestimmung der Räume,[4]) dann alle zur Deutlichkeit erforderlichen Längen- und Querschnitte, endlich bei außergewöhnlichen Konstruktionen entsprechende Detailzeichnungen; in allen diesen Plänen sind die Maße der Mauern, Gewölbe, Balken, Träger, Sparren, Säulen, Pfosten, Durchzüge der Häng- und Sprengwerke, der Längen-, Tiefen- und Höhenmaße der einzelnen Räume, soweit diese Angaben zur baupolizeilichen Beurteilung erforderlich sind, sowie der Breiten der Treppen und Gänge, dann die Form und Weite und der Zug der Kamine, sowie deren Höhe über der Dachung genau anzugeben; besondere Konstruktionen müssen unter Angabe des Materials in den Plänen deutlich eingetragen werden; auch sind auf Verlangen die erforderlichen Tragfähigkeitsberechnungen beizubringen;

3. die Angabe des Bau- und Eindeckungsmaterials; bei durch Ausbauten gegliederten Grundrissen ist zur Bestimmung der Wasserabläufe die Dachausmittlung anzugeben;[5])

4. den höchsten bekannten Grundwasserstand, die Lage der Brunnenschachte, der Kanäle und der übrigen in § 10 bezeichneten baulichen Anlagen innerhalb des zu bebauenden Grundstückes;[6])

5. die zur baupolizeilichen Beurteilung nötigen Fassaden des Baues mit Angabe der Höhe der Oberkante des Hauptgesimses, ferner

die Fassaden der rechts und links angrenzenden Gebäude, soweit dies zur Veranschaulichung der Architektur derselben erforderlich ist;

B. bei Hauptreparaturen oder Hauptänderungen an bestehenden Gebäuden:

die Zeichnungen des betreffenden Baubestandteiles und zwar, wie derselbe zur Zeit ist und wie er werden soll, sowie derjenigen der vorbezeichneten Vorlagen, welche zur Beurteilung des Unternehmens notwendig sind.

III Die Zeichnungen müssen deutlich und korrekt auf dauerhaftem Material und in dauerhafter Weise ausgeführt sein und zwar:

Grundriß-, Durchschnitts- und Fassadepläne im Maßstabe von 1 : 100;

Lagepläne im Maßstabe von 1 : 500,

Übersichtspläne im Maßstabe von 1 : 1000.

Detailpläne nach Anordnung der Behörde.

IV Die Pläne sind in doppelter Fertigung einzureichen.

1. Die Berechtigung zur Bauführung hat die Lokalbaukommission nicht ex officio festzustellen. Ein diesbezüglicher Nachweis wird bei Einreichung von Bauplänen in der Regel nicht verlangt, braucht daher denselben als Beilage nicht beigefügt zu werden, da von der Annahme ausgegangen wird, daß nur der Grundeigentümer oder ein sonstiger Berechtigter, etwa ein Pächter, Pläne über die Erbauung eines Gebäudes einreichen wird. Wer als Bauherr auftritt, wird als Eigentümer des betreffenden Grundes angesehen. Der Lokalbaukommission steht indessen das Recht zu, in den Fällen, in denen dies zweifelhaft erscheint, die Legitimation zu prüfen und mangels einer solchen die Baupläne abzuweisen; denn es kann nicht Aufgabe der Baupolizeibehörde sein, sich mit chikanösen Baugesuchen zu befassen und den Grundeigentümer zu zwingen, daß er die Hilfe des Gerichtes zur Verhinderung einer derartigen Bauführung in Anspruch nimmt.

Von dem Augenblicke an, wo die Beschlagnahme eines Anwesens zum Zwecke der Subhastation angeordnet ist, kann der Eigentümer nicht mehr als Bauherr anerkannt werden. Für Bauangelegenheiten, die bis zur Versteigerung zu erledigen sind, hat das Gericht gemäß Art. 15 der Subhastationsordnung die Aufstellung eines Sachverwalters zu veranlassen. Erfolgt eine solche nicht, so ist die weitere Instruktion des Baugesuches zu sistieren bezw. der bereits in Angriff genommene Bau einzustellen.

Zu weit würd es führen, bei Auswechselungen und Umbauten überhaupt die Frage zu prüfen, ob nach den bestehenden Mietverträgen ohne Verletzung der Rechte der Mieter eine solche Bauvornahme zulässig sei. Selbst für den

Fall, daß die Unzulässigkeit sollte nachgewiesen werden können, wäre der diesbezügliche Protest eines Mieters auf den Rechtsweg zu verweisen.

2. Als **Vertreter** gilt nicht schon derjenige, der einen Brief des Eigentümers, beziehungsweise Bauherrn, als Vollmacht aufzuweisen vermag. Hiezu ist eine, öffentliche Glaubwürdigkeit genießende Bestätigung erforderlich. Notariell braucht dieselbe nicht zu sein, es genügt die Beglaubigung der Unterschrift durch den Bürgermeister, bezw. eine diesbezügliche Protokollar-Erklärung im Bureau der Lokalbaukommission. Der mit der Ausführung betraute Baumeister gilt nicht schon kraft des Umstandes, daß der Bauherr seine Pläne unterzeichnet und eingereicht hat, als Vertreter. Er ist daher wohl befugt, technische Aufschlüsse zu erteilen, bezw. Planergänzungen beizubringen, nicht aber Erklärungen materiellen Inhalts abzugeben, welche für die Entscheidung des Baugesuches von Belang sind.

3. Unter einem **Umkreis von 50 m** versteht man einen **Kreis von 50 m im Radius.** Neu ist hier in Ziff. I gegenüber der früheren Bauordnung, daß in einem Umkreis von 50 m die Situation nach allen Seiten im Lageplan eingetragen werden muß, während früher bloß 24 m erforderlich waren. Neu ist ferner in Ziff. I die Forderung, daß eine Berechnung des Bauplatzes und der zur Überbauung bestimmten bezw. unüberbaut verbleibenden Flächen beigefügt werden muß. Erscheint es zweifelhaft, daß dieselben richtig berechnet sind, ist ferner die äußerste nach § 72 zulässige Flächenausnützung beabsichtigt, so kann die Beibringung eines geometrischen Operates zum Zwecke der genauen Bestimmung der Bauplatzgröße gefordert werden.

4. *a.* Die **Zweckbestimmung** unterliegt der Prüfung der Lokalbaukommission insoweit, als je nach der Art der Verwendung eines Gebäudes bezw. Raumes für dessen Herstellung verschiedene Bauvorschriften gelten. So sind Räume zur Lagerung leichtentzündlichen Materials wesentlich strengeren Bestimmungen unterworfen, als andere Lagerräume. Ein fensterloser Raum ist wohl als Badezimmer statthaft, als Dienstbotenkammer dagegen unzulässig.

Die Aufgabe der Lokalbaukommission, die Zweckbestimmung zu prüfen, schließt naturgemäß auch die Berechtigung in sich ein, Pläne über Neu- bezw. Umbauten, deren Raumeinteilung den Verdacht rechtfertigt, daß die Angabe der Verwendung unwahr ist, abzuweisen. Ist in einem Plane ein dunkler Raum, der für ein Bett Platz bietet, als Badezimmer oder Garderobe bezeichnet, dagegen eine Dienstbotenkammer nicht vorgesehen, so erscheint die Annahme, daß es auf eine Umgehung der Vorschrift des § 37 Abs. I abgesehen ist, und damit die Abweisung der Pläne, wohl berechtigt.

b. Insbesondere bei Anlagen im Sinne des § 16 der RGO. (vergl. Anm. 8 zu § 1) ist die Zweckbestimmung von großer Bedeutung. Nach der kgl. Allerh. Verordnung vom 29. März 1892 ist in München die Genehmigung zur Errichtung solcher Anlagen, der neben dem durch die BO. vorgeschriebenen Verfahren eine besondere in §§ 16 mit 25 der Reichsgewerbeordnung festge-

setzte Instruktion vorauszugehen hat, Sache der Lokalbaukommission. Siehe Beilage III.

c. Die Prüfung erstreckt sich lediglich darauf, ob die Pläne hinsichtlich ihrer Zweckbestimmung mit Vorschriften der Baupolizei im Einklang stehen. Den Vollzug besonderer gewerbepolizeilicher Bestimmungen, wie sie z. B. für Wirtschaften unterm 29. April 1890 bezw. 23. Dezember 1895 (siehe Beilage VII) erlassen wurden, hat die Lokalbaukommission nicht zu überwachen. Die Würdigung der Pläne aufgrund dieser Normen ist vielmehr Sache des Magistrats. Es schließt dies indessen nicht aus, daß die Lokalbaukommission den Baugesuchsteller auf offenkundige Verstöße gegen das Wirtschaftsstatut aufmerksam macht und ihn zur Umarbeitung zu bestimmen sucht. Wird trotz Ablehnung der Pläne seitens des Magistrats als Gewerbepolizeibehörde auf deren baupolizeilicher Bescheidung bestanden, so sind dieselben, falls sie gegen die Bauordnung nicht verstoßen, mit dem ausdrücklichen Hinweis darauf zu genehmigen, daß dem Baugesuchsteller eine Berechtigung zum Wirtschaftsbetrieb hieraus nicht erwächst.

d. Wird gegen ein Baugesuch, nach welchem in einem Gebäude ein mit Lärm verbundener Gewerbebetrieb eingerichtet werden soll, Protest mit dem Hinweis darauf erhoben, daß sich in der Umgebung eine Kirche, Schule, ein Krankenhaus, eine Heilanstalt oder ein sonstiges öffentlichen Zwecken dienendes Gebäude befindet und gemäß § 27 der Reichsgewerbeordnung in der Nähe derartiger Institute lärmende Gewerbe nicht betrieben werden dürfen, so hat über die Zulässigkeit dieses Einspruches gemäß § 8 der Vollzugsverordnung vom 29. März 1892 die Lokalbaukommission zu entscheiden.

4. *a.* Die Auflage, daß die Stärke der Gewölbe, ferner die Längen-, Höhen- und Tiefenmaße der einzelnen Räume anzugeben sind, ist neu.

b. Über die der Tragfähigkeitsberechnung zu Grunde zu legenden Normen vergl. Note 3 zu § 17.

5. Neu ist hier die Bestimmung, daß auch die Dachausmittlung auf den Plänen anzugeben ist.

6. Die schichtenweise Beschaffenheit des Baugrundes von der Bodenoberfläche bis zum Fundament der Grundmauer mußte früher in den Plänen angegeben werden. Diese Forderung ist nunmehr in Wegfall gekommen, da es für die Würdigung des Baugesuches, vorausgesetzt, daß den Anforderungen des § 8 Genüge geleistet ist und der Bauplatz den Anforderungen der öffentlichen Gesundheitspflege entspricht, vollständig gleichgültig ist, aus welchem Materiale bis zum Grundwasserstand der Baugrund besteht, wenn nur nach § 18 die Fundamente auf festem natürlichen oder künstlich befestigtem Grunde hergestellt werden.

§ 15.[1])

Bei Bauführungen auf Kosten der Civilliste, des Staatsärars ꝛc. ꝛc., welche nach den desfalls bestehenden Vorschriften einer höheren

technischen Prüfung unterliegen, sind der Lokalbaukommission die Entwürfe zur Erinnerung in Bezug auf Baulinien, Höhenlage und sonstige bau- und gesundheitspolizeiliche Verhältnisse mitzuteilen.

1. § 15 war in dem Entwurf einer neuen Bauordnung gestrichen, in der Erwägung, daß der Staat bei seinen Bauführungen die öffentlichen Interessen zu berücksichtigen und demgemäß die zur Wahrung dieser Interessen erlassenen Vorschriften zu beachten habe, die Kontrolle dieser Beachtung aber Sache der Baupolizeibehörde sei. Die Wiedereinsetzung desselben erfolgte, wie vorauszusehen war, anläßlich der Beratung durch die vom kgl. Staatsministerium des Innern eingesetzte Kommission. Zur Begründung der damit dem Staate als Bauherrn eingeräumten Ausnahmestellung führt von Herrmann in seinem Kommentar zur allgemeinen Bauordnung aus, daß der Staat gegen sich selbst keine Polizeigewalt übt (Seydel Bd. V S. 658), sowie daß die Verwaltungsressorts gegenseitig selbständig und innerhalb ihres gesetzlich und verordnungsmäßig festgesetzten Wirkungskreises voneinander unabhängig seien. Hieraus folge, daß die Baupolizeibehörde den staatlichen Behörden inbezug auf die denselben unterstellten Gebäude keine Normen vorschreiben könnte. Richtig ist, daß auf den Staat als Bauherrn kein polizeilicher Zwang ausgeübt werden kann, daß demnach die Baupläne des Staates nicht der Genehmigungspflicht der Baupolizeibehörden unterliegen. Daraus folgt indessen keineswegs, daß die materiellen Vorschriften der Bauordnung nicht auch bei den Bauführungen des Staates einzuhalten sind, im Gegenteil kann die in § 15 angedeutete höhere technische Prüfung nicht anders, als in dem Sinne aufgefaßt werden, daß die mit dieser Prüfung betrauten staatlichen Organe die Vorschriften der Bauordnung ebenso genau, wie die Baupolizeibehörde selbst, zu beachten haben. Nicht um „Normen" handelt es sich hiebei, „welche die Baupolizeibehörden den staatlichen Behörden inbezug auf die denselben unterstellten Gebäude vorschreiben," sondern um eine kgl. Allerhöchste Verordnung, welche bei dem Fehlen jeden diesbezüglichen Vorbehaltes für die Bauführungen des Staates ebensogut, wie für diejenigen der Privaten gilt. Die Staatsbaubehörden, welche sich bei Projektierung und Ausführung ihrer Baupläne nicht an die materiellen Vorschriften der Bauordnung halten würden, überträten damit eine kgl. Allerhöchste Verordnung, wofür sie zwar nicht strafrechtlich, wohl aber disziplinär zur Verantwortung zu ziehen wären. Sie haben, falls eine Abweichung von den materiellen Vorschriften der Bauordnung beabsichtigt ist, gleich dem Privaten ausdrücklich um Dispensation nachzusuchen, die gemäß § 83 Abs. III nur bei dem Vorhandensein ganz besonderer Verhältnisse erteilt werden darf, soferne weder öffentliche Interessen, noch Rechte oder erhebliche Interessen Dritter dadurch beeinträchtigt werden.

III.
Vorschriften für die Bauführung.

1. Allgemeine Vorschriften.

§ 16.

I Bei Bauführungen jeder Art, insbesondere auch an Gerüsten und anderen provisorischen Bauvorrichtungen müssen sämtliche Bauarbeiten fest und sicher und den Rücksichten auf Leben und Gesundheit entsprechend, nach Maßgabe des genehmigten Planes und der etwaigen besonderen Anordnungen, und unter Einhaltung sämtlicher baupolizeilicher Vorschriften ausgeführt werden.[1])

II Die in den bestehenden Verordnungen oder ortspolizeilichen Vorschriften begründeten baupolizeilichen Anordnungen müssen auch bei solchen Bauten eingehalten werden, zu deren Herstellung, Reparatur oder Abänderung eine baupolizeiliche Genehmigung oder eine vorgängige Anzeige nicht erforderlich ist.[2])

1. *a.* Die Bauordnung setzt die Einhaltung der auf den Lehrsätzen der Physik und Dynamik beruhenden Regeln der Bautechnik als selbstverständlich voraus und enthält daher hierüber keine Einzelnbestimmungen. Sie beschränkt sich auf die Anordnung, daß alle Bauarbeiten fest und sicher ausgeführt werden müssen, worin von selbst die Auflage enthalten ist, daß die Regeln der Baukunst, welche diese Festigkeit und Sicherheit gewährleisten, zur Anwendung zu bringen sind. Die in den §§ 17 bis 74 enthaltenen Vorschriften sind hiedurch keineswegs gegenstandslos, sie besagen vielmehr, wie bei Anwendung der allgemeinen Regeln der Baukunst in jedem konkreten Falle den Anforderungen der Bestandfestigkeit, Feuersicherheit und Gesundheitspflege, sowie des Verkehrs Rechnung zu tragen ist.

b. Aus dem Vorbehalt, daß die Bauarbeiten nach Maßgabe des genehmigten Planes und der etwaigen besonderen Anordnungen und unter Einhaltung der sämtlichen baupolizeilichen Vorschriften ausgeführt werden müssen, ergibt sich, daß diese etwaigen besonderen Anordnungen einerseits nicht auf dem Plane selbst durch Einzeichnung vermerkt sein müssen, sondern auch in einem besonderen Beschluß über die Ausfertigung der Pläne enthalten sein können, anderseits, daß diese besonderen Anordnungen nicht in den sämtlichen baupolizeilichen Vorschriften direkt enthalten zu sein brauchen, sondern lediglich sich auf dieselben stützen müssen.

c. Von der Einhaltung sämtlicher baupolizeilicher Vorschriften kann bei nur widerruflich zu genehmigenden Bauten im Sinne des § 12 Abs. II abgesehen werden. Denn nach letzterer Bestimmung darf eine widerrufliche Genehmigung zur Herstellung von Bauten

auch dann erteilt werden, wenn dieselben mit einzelnen Vorschriften der Bauordnung nicht im Einklang stehen. Bauten, welche mit sämtlichen einschägigen Bestimmungen der Bauordnung nicht im Einklang stehen, — auch solche sind denkbar —, dürfen daher auch nicht widerruflich genehmigt werden.

2. § 16 Abs. II soll die Anwendung der Bauvorschriften auch in jenen Fällen sichern, in welchen baupolizeiliche Genehmigung bezw. eine Anzeige nicht erforderlich ist. Es deckt sich diese Bestimmung im allgemeinen mit § 13 Abs. II. Einer vorherigen Genehmigung bedürfen solche Bauführungen nicht, welche zwar an und für sich unter die Vorschriften der §§ 10 und 11 fallen, jedoch als zu unbedeutend angesehen werden, um die Einhaltung des in §§ 13 und 84 mit 93 vorgeschriebenen Verfahrens geboten erscheinen zu lassen. Für diese in § 13 aufgeführten Bauführungen genügt die Erstattung einer Anzeige.

2. Baumaterial.

§ 17.

I Die Wahl des Baumaterials ist dem Bauherrn anheimgegeben; das gewählte Material muß jedoch diejenigen Dimensionen und jene Beschaffenheit haben, welche eine feste und feuersichere, sowie den gesundheitspolizeilichen Anforderungen entsprechende Bauführung, insbesondere die Herstellung trockener Wände, ermöglichen.[1])

II Solid hergestellte sogenannte Schwemmsteine sind den Ziegelsteinen gleich zu achten.[1])

III Welche weiteren Materialien und Konstruktionen als den in nachstehenden Bestimmungen genannten gleichwertig zum Ersatz derselben verwendet werden dürfen, wird durch Ministerialvorschrift bestimmt.[2])

IV Die Lokalbaukommission kann vorschreiben, welche Festigkeitszahlen den Tragfähigkeitsberechnungen zu Grunde zu legen sind[3]) und in welchen Fällen und mit welchen Mitteln die Eisenkonstruktionen vor Zerstörung durch Oxydation oder Feuer zu schützen sind.[4])

1. *a.* Die Bauordnung selbst bezeichnet die Materialien, welche als Baumaterialien zu gelten haben. Außer Backsteinen sind Eisen, Beton, Hausteine ausdrücklich als zulässig bezeichnet. Unter diesen Materialien, wozu noch nach § 17 Abs. II solid hergestellte sogenannte Schwemmsteine zählen, hat der Bauherr die Wahl.

b. Backsteine müssen mindestens dem Reichsziegelmaß entsprechen, demnach eine Länge von 0,25 m, eine Breite von 0,12 m und eine Höhe von 0,06 m haben. Größere Backsteine zu wählen, ist dem Ermessen des

Bauherrn anheim gegeben. Ein kleineres Maß ist dagegen durch die Vorschriften des § 19 Abs. I ausgeschlossen. Das Backsteinmaterial muß von guter Qualität sein, außerdem hat die Einstellung des bezüglichen Baues zu erfolgen. Über die Zubereitung des Mörtels enthält § 17 Abs. I keine Vorschriften. Es ist indessen hiebei darauf Bedacht zu nehmen, daß der verwendete Sand nicht zu sehr mit Kieskörnern durchsetzt ist.

2. Vor dem Inkrafttreten der neuen Bauordnung hat die Lokalbaukommission in eigener Zuständigkeit über die Zulassung von Materialien und Konstruktionen entschieden, die in der Bauordnung nicht ausdrücklich als zulässig bezeichnet waren. Mit Rücksicht darauf, daß es wünschenswert ist, die Anwendung technischer Neuerungen einheitlich für das ganze Land zu regeln, wollte das Ministerium die Prüfung derartiger neuer Baukonstruktionen sich selbst vorbehalten, woraus sich ergibt, daß die für das Geltungsgebiet der allgemeinen Bauordnung ausgesprochenen Zulassungen sich damit zugleich auch auf München erstrecken. Die unter der Herrschaft der früheren Bauordnung hierin ergangenen Entscheidungen sind durch Abs. III keineswegs außer Wirksamkeit gesetzt.

Als Ersatz für in der Bauordnung bezeichnete Materialien gelten hiernach:

1. Rabizputz.

Nach Baukommissionsbeschluß vom 4. September 1886 gilt derselbe als unverbrennliche Konstruktion, wenn er an unverbrennlichen Konstruktionsteilen mit Isolierung von jedem Holz befestigt wird.

2. Gipsbretter.

Nach Beschluß der Baukommission vom 27. Juni 1890 gilt das Material als feuersicher, nicht aber als unverbrennlich.

3. Künstliche Zement- und Tuffsteine von Klote & Kalthoff.

Nach Beschluß der Baukommission vom 4. Juli 1891 zugelassen zur Herstellung von Scheidewänden bis zu 4 m Wandhöhe, zur Ausmauerung von Fachwerk, für Erkerausbauten dann, wenn sie zur Ausfütterung von Stein- oder Eisenkonstruktionen dienen und außen mit Zementputz versehen werden, endlich für unbelastete Gewölbe.

4. Spreutafeln.

Diese sind nach Baukommissionsbeschluß vom 10. Oktober 1891 zugelassen für Scheidewände bis zu 4 m Wandhöhe und zur Ausfüllung von Fachwerk, für Gewölbe, welche nicht belastet werden und nicht als unverbrennlicher Abschluß zu dienen haben, also zur Einwölbung von Durchfahrten, Stallungen u. s. w., und für feuersichere Decken an Stelle der Weißdecken. Die Verwendung ist verboten für Umfassungs- und Tragmauern, für belastete Gewölbe, dann für Mauern und Gewölbe, welche als unverbrennlicher Abschluß zu dienen haben.

5. Korkabfälle.

Nach Baukommissionsbeschluß vom 4. Juni 1892 sind dieselben zugelassen a. ohne Beimengung zur Auffüllung und Isolierung von feuersicheren und Holzwänden, soweit letztere gestattet sind, dann zur Ausfüllung unter Fußböden über nicht unterkellerten Räumen und von Fußböden über Gewölben; b. mit Beimengung von Gips, Kalk, Zement zur Ausfüllung von Fehlböden.

6. Zementgußwände des Baumeisters Alsdorf von Köln a. Rh.

Nach Baukommissionsbeschluß vom 8. April 1893 werden diese dem Rabizputze gleichgeachtet.

7. Flußeisen.

Nach Baukommissionsbeschluß vom 2. April 1892 wird dasselbe dem Schweißeisen gleichgestellt.

8. Betondecke mit Eiseneinlage, System „Gruber".

Durch Baukommissionsbeschluß vom 5. Januar 1894 wird die Konstruktion gleich der Rabiz- und Monierdecke zugelassen, in jedem einzelnen Falle ist das Tragvermögen nachzuweisen.

9. Schwemmsteine (Bimssandsteine) Fabrik Hubalek & Cie. in Weißenthurm a. Rh.

Der betreffende Stein kann gleich dem Backstein in Verwendung genommen, jedoch nur mit 2 kgr pro qcm beansprucht werden. (Beschluß vom 10. Februar 1894.)

10. Hourdis'sche hohle Gewölbsteine zu Deckenkonstruktionen (Fabrikat der Konstanzer Patentfalzziegelei).

Nach Beschluß der Baukommission vom 10. Februar 1894 verwendbar zur Dachdeckung und zu Einwölbungen und Deckenkonstruktionen, welche nach der Bauordnung unverbrennlich herzustellen sind.

11. Spieß'sche Gußwände.

Beschluß der Baukommission vom 29. Dezember 1894. Bestehen diese Gußwände aus Beton und Gewebeeinlage, so werden sie der Rabizwand, bestehen sie dagegen aus Gips mit Rohreinlage, werden sie der sogenannten spanischen Wand gleichgeachtet.

12. Rinklake-Schulz'sche Zackenblech-Konstruktion.

Nach dem Baukommissions-Beschluß vom 29. April 1895 ist die Konstruktion dem Rabizputz gleichwertig. Je nachdem die tragenden Teile aus Holz oder Eisen hergestellt werden, gilt die Konstruktion als feuersicher bezw. als unverbrennlich.

Über die Zulassung von Decken, Wänden und Gewölben, die nach dem sogenannten Moniersystem hergestellt werden, hat die Lokalbaukommission einen besonderen Beschluß nicht gefaßt.

In § 38 Abs. III M. BO. ist übrigens für Überwölbung der Decken von Treppenhäusern die Anwendung des Moniersystems ausdrücklich für zulässig erklärt. Konstruktionen aus Moniersystem, die inbezug auf Feuersicherheit noch größere Garantien bieten, als der Rabizverputz, sind überall da als zulässig zu erachten, wo letzterer gestattet werden kann.

3. *a.* Hinsichtlich der den Tragfähigkeitsberechnungen zu Grunde zu legenden Festigkeitszahlen hat die Lokalbaukommission angeordnet, daß bei der baupolizeilichen Prüfung von Bauplänen und statischen Berechnungen für Hochbauten inbezug auf die Belastung des Baugrundes und der Baukonstruktionsteile, sowie auf die Beanspruchung der hiebei zu verwendenden Baumaterialien nachstehende Annahmen zu Grunde zu legen, und Tragfähigkeitsberechnungen, welche nicht nach diesen Annahmen aufgestellt sind, zurückzuweisen seien.

I. Eigengewichte der Baumaterialien.

	Eigengewicht.	pro 1 cbm kg
1.	Ziegelmauerwerk, neu	1600
2.	„ alt, trocken	1550
3.	Mauerwerk aus porösen Backsteinen	1300
4.	„ „ „ Lochsteinen	1100
5.	Kalksteinmauer, neu	2500
6.	„ alt, trocken	2450
7.	Sandsteinmauer, neu	2200
8.	„ alt, trocken	2050
9.	Basalt	3200
10.	Granit	2700
11.	Marmor	2700
12.	Beton	2000
13.	Asphalt	1500
14.	Gipsguß	1000
15.	Erde, Lehm, sowie Schutt, trocken	1600
16.	„ „ „ „ naß	1860
17.	Schlacke oder Coke-Asche	600
18.	Steinkohlen, im Block	1280
19.	Eis	910
20.	Nadelholz	650
21.	Eichenholz	800
22.	Gußeisen	7200
23.	Schmiedeisen	7800

II. Eigengewichte von Zwischendecken.

	Eigengewicht.	pro 1 qm kg
1.	1/4 Steingewölbe ohne Fußboden	200
2.	1/4 " mit Übermauerung, Lagerhölzern und Fußboden	250
3.	1/2 " ohne Fußboden	325
4.	1/2 " mit Übermauerung, Lagerhölzern und Fußboden	375
5.	1/2 " aus porösen Lochsteinen, mit Übermauerung, Lagerhölzern und Fußboden	245
6.	Asphalt auf Wellenblech	120
7.	Balken mit einfacher Dielung	100
8.	" " Fußboden, Schalung und Putz	200
9.	" " " Fehlboden, Auffüllung, Schalung u. Putz	300
	III. Eigengewichte von Dächern.	
	a. Gewicht des Daches incl. Konstruktion.	
1.	Zinkblechdach auf Schalung	40
2.	Pappdach	30
3.	Hohlziegeldach	130
4.	Doppeltes Ziegeldach	120
5.	Einfaches Ziegeldach	100
6.	Schieferdach	75
7.	Winddruck senkrecht zur Windrichtung	125
8.	Schneebelastung	100
	b. Gewicht des Daches, gemessen in der Horizontal-Projektion incl. Schnee- und Winddruck.	
1.	Einfaches Ziegeldach bei 1/4 Steigung	220
2.	" " " 1/3 "	230
3.	" " " 1/2 "	260
4.	Schieferdach bei 1/5 Steigung	180
5.	" " 1/4 "	190
6.	" " 1/3 "	210
7.	" " 1/2 "	240
8.	Metall oder Glasdach bei 1/10—1/8 Steigung	135
9.	" " " " 1/7—1/6 "	140
10.	" " " " 1/5 "	150
11.	" " " " 1/4 "	160
12.	" " " " 1/3 "	170
13.	" " " " 1/2 "	200
14.	Holzzementdach	350
15.	Steile Mansardendächer aus Metall oder Schiefer	400

IV. Nutzlast der Zwischendecken.

	Eigengewicht.	pro 1 qm kg
1.	Wohnräume	150
2.	Tanzsäle und Menschengedränge	400
3.	Treppen	400
4.	Heuböden	400
5.	Fabrikräume	500
6.	Kaufmannsspeicher	760
7.	Werkstätten je nach Zweck	300 bis 500

V. Zulässige Beanspruchung der Baumaterialien.

	Eigengewicht.	pro 1 qcm kg
1.	Walzeisen (Schweiß- oder Flußeisen) auf Zug (längs der Faser) für ruhende Belastung	1000
2.	Walzeisen (Schweiß- oder Flußeisen) auf Zug (längs der Faser) für bewegliche Belastung	750
3.	Walzeisen (Schweiß- oder Flußeisen) auf Druck	1000
4.	Walzeisen (Schweiß- oder Flußeisen) auf Abscherung	600
5.	Gußeisen auf Zug	250
6.	" " Druck	1000*
7.	" " Abscherung	200
8.	Bombiertes Eisenwellblech auf Druck und Zug	500
9.	Eisendraht auf Zug	1200
10.	Eichen- und Buchenholz auf Zug	100
11.	" " " " Druck	80
12.	" " " " Biegung	50
13.	Föhren- und Fichtenholz auf Zug	60
14.	" " " " Druck	40
15.	" " " " Biegung	50
16.	Granit auf Druck	80
17.	Buntsandstein vom Main und aus der Pfalz auf Druck	50
18.	Buntsandstein aus Heigenbrücken, Kronach u. Bayreuth auf Druck	30
19.	Keuper- und Grünsandstein von Bodenwöhr u. Abbach auf Druck	15
20.	Molassensandstein vom Allgäu und Peissenberg auf Druck	60
21.	Nagelfluhe von Höllriegelsgreuth und Brannenburg auf Druck	15

* Unter Anwendung der Schwartz'schen Formel, in welcher für den Koeffizient K der Wert 0,0006 einzusetzen ist.

	Eigengewicht.	pro 1 cqm kg
22.	Muschelkalk von Marktbreit und Randersacker auf Druck . .	25
23.	Jurakalk von Abensberg auf Druck	25
24.	Tuffstein von Huglfing auf Druck	5
25.	Gewöhnliches Ziegelmauerwerk auf Druck	7
26.	Ziegelmauerwerk mit Zementmörtel auf Druck	11
27.	Bestes Klinkermauerwerk mit Zementmörlel auf Druck . . .	12—14
28.	Mauerwerk aus porösen Steinen auf Druck	3—6
29.	Guter Baugrund, festgelagerter Kies und Flinz auf Druck .	2.5

2. Abänderungen und Ergänzungen der vorstehend aufgeführten Annahmen, sowie Bestimmungen für Konstruktionen unter besonderen Verhältnissen bleiben vorbehalten.

b. Über den Schutz der Eisenkonstruktionen vor Zerstörung durch Oxydation oder Feuer schreibt Ziffer 3 vorstehender Bekanntmachung vor, daß alles Eisen, welches entweder den Wasserdünsten ausgesetzt ist, also über Bächen zur Verwendung kommt, oder auch solches Eisen, welches in Räumen zur Lagerung feuergefährlichen Materials als Tragkonstruktion zu dienen hat, eingemauert oder mit einer unverbrennlichen Umhüllung (Monier-Rabizputz) zu versehen ist.

4. Über die Frage, in welchen Fällen und mit welchen Mitteln die Eisenkonstruktionen vor Zerstörung durch Feuer oder Oxydation zu schützen sind, hat eine vom Senat der freien und Hansestadt Hamburg eingesetzte Kommission umfangreiche Erhebungen gepflogen, deren Resultat in einem ausführlichen Berichte niedergelegt ist.

Es muß indessen hier vorausgeschickt werden, daß die Versuche über das Verhalten der Konstruktionen im Feuer nicht als abgeschlossen gelten können, weil mit Stützen aus Gußeisen keinerlei, und mit Stützen aus Holz nur beschränkte Versuche angestellt worden sind, das Verhalten der Horizontalkonstruktionen, Träger und Decken aber ganz außer Betracht geblieben ist.

Aus den vorgenommenen Versuchen ergaben sich folgende Resultate:

I. Versuche mit schmiedeeisernen Stützen ohne und mit Betonausfüllung.

1. Hinsichtlich des Verhaltens einbetonierter Eisenteile inbezug auf Rostbildung wurde festgestellt, daß

a. für die Ausfüllung von Stützen mit Beton ein möglichst feinkörniges Material zu verwenden sein würde, um einen innigen Anschluß der Betonmasse an das Eisen zu erreichen,

b. daß überall dort, wo der Beton sich innig an das Eisen anschließt, letzteres gegen Zerstörung durch Rost geschützt ist,

c. daß für den Fall der Anwendung einer Betonausfüllung alle Hohl-

räume und Ecken der Stützen vollständig ausgefüllt werden müßten, und daß bei dem Entwurf der Eisenkonstruktion auf die praktische Durchführbarkeit dieser Ausfüllung Rücksicht genommen werden müßte.

2. Bei Prüfung verschiedener Betonarten auf Feuerbeständigkeit ergab sich, daß

a. das Alter des Betons wesentlichen Einfluß auf seine Feuerbeständigkeit nicht ausübt,

b. daß Betonplatten von 7 cm Stärke, welche aus einer Mischung von 1 Teil Cement, 3 Teilen Sand bestanden, unter der, während etwa 6 Stunden erfolgenden Einwirkung eines Glühofenfeuers ihre Festigkeit völlig verloren,

c. von den manichfaltigsten Mischungen diejenige von Ofenschlacke und Zement in erster Linie feuerbeständig ist, daß indessen

d. fragliche Mischung nicht imstande gewesen ist, das Eisen vor Rostbildung zu schützen, sondern, offenbar wegen der in der Schlacke enthaltenen Säuren, die Rostbildung eher befördert hat.

3. Prüfung der Feuersicherheit von Eisen-Stützen, die innen mit Beton ausgefüllt sind.

Hier hat sich unzweifelhaft herausgestellt, daß eine innere Betonausfüllung für die Erhöhung der Feuersicherheit schmiedeeiserner Stützen keine für die Praxis genügenden Vorteile bildet.

II. Versuche mit ummantelten schmiedeeisernen Stützen.

Die Ummantelungen sollen vor allem das Vordringen der Wärme zu den Eisenkonstruktionen verzögern. Diese Forderung erfüllen sie nur dann, wenn sie neben Gewährung ausreichenden Feuerschutzes unter der Einwirkung starker Hitze genügende Festigkeit gegen den Angriff fremder Kräfte bewahren, seien diese nun durch Herabsturz von Baukonstruktionsteilen, durch in Bewegung geratene Waren oder durch Einwirkung des Wasserstrahls hervorgerufen.

Für die Beurteilung der geprüften Ummantelungen mußten daher beide Bedingungen in Betracht gezogen werden.

Um nun ein bestimmtes Urteil über das Wertverhältnis zu gewinnen, in welchem die verschiedenen Ummantelungen inbezug auf Widerstandsfähigkeit gegen Feuer und Wärmeschutzvermögen zu einander stehen, wurden folgende Materialien einer Prüfung unterstellt:

a. Monierplatten,
b. Gipsdielen und Hartgipsdielen,
c. Xylolithplatten,
d. blechbeschlagene Holzkasten,
e. patentierte Korksteine auf Holzkasten mit Blechbeschlag,
f. patentierte Korksteine auf Xylolithkasten mit Blechbeschlag.

Im allgemeinen stellte sich heraus, daß sich die Widerstandsfähigkeit gegen Feuer bezw. das Wärmeschutzvermögen nicht allein vom Ummantelungsmaterial, sondern auch von der Art und Weise, wie dasselbe zusammengebaut

war, abhängig zeigte. Im speziellen mußte anerkannt werden, daß 4 cm dicke Monierkästen sich für die Ummantelung von Eisenkonstruktionen besser eignen, als die zur Prüfung gelangten, aus Gipsdielen bezw. Xylolithplatten hergestellten Konstruktionen.

Die Ummantelungen, in welchen patentierte Korksteine in Verbindung mit Holz und Blech bezw. mit Xylolith und Blech zur Verwendung gelangten, hatten die besten Ergebnisse aufzuweisen.

Es konnte demnach in Zusammenfassung obiger Ergebnisse festgestellt werden,

„daß Ummantelungen die Widerstandsfähigkeit von Eisenkonstruktionen gegen die Angriffe des Feuers in beträchtlichem Maße zu erhöhen imstande sind und daß von den geprüften Anordnungen unter Berücksichtigung des Wärmeleitungsvermögens und der Widerstandsfähigkeit gegen Anspritzen in erster Linie die aus patentiertem Korkstein, Xylolith und Blech zusammengesetzte Konstruktion bezw. diejenige aus patentiertem Korkstein, Holz und Blech und in zweiter Linie die Monierkonstruktion mit 4 cm dicken Wandungen für Ummantelungen von Eisenkonstruktionen in Frage kommen dürfte."

III. Versuche mit hölzernen Stützen.

Die Versuchsobjekte bestanden hier in:

a. ummantelten Föhrenholzstützen,

b. blechbeschlagenen Föhrenholzstützen,

c. ummantelten Eichenholzstützen.

Hiebei hat sich ergeben, daß die ummantelten Eichenholzstützen sich inbezug auf Feuersicherheit besser bewährt haben, als die Föhrenholzstützen, indem sie geringere Flammenentwicklung zeigten und dem Feuer länger widerstanden.

In einem mit einer blechbeschlagenen Föhrenholzstütze angestellten Versuche wurde das durch den Blechmantel verhüllte Holz infolge der Einwirkung der Wärme einer trockenen Destillation unterworfen, und dadurch in seiner Festigkeit stark angegriffen. Der Versuch ist zwar nicht ganz einwandfrei verlaufen, doch durfte mit großer Wahrscheinlichkeit gefolgert werden, daß die Widerstandsfähigkeit von Föhrenholzstützen gegen Feuer durch einen Blechbeschlag nicht vorteilhaft beeinflußt wird.

Endlich zeigte sich der Schluß gerechtfertigt, daß das nicht verkohlte Holz durch die Einwirkung der Wärme in seiner ursprünglichen Festigkeit herabgemindert war.

Die sämtlichen obenberührten Versuche, die mit Eisen- und bezw. Holzstützen angestellt wurden, haben daher zweifellos ergeben,

daß ungeschützte eiserne Stützen eine sehr geringe Widerstandsfähigkeit gegen starkes Feuer besitzen. Ihre Tragfähigkeit schwindet, sobald sie eine Erwärmung auf etwa 600° Celsius erfahren haben. Die innere Ausbetonie-

rung der eisernen Stützen, bei welcher die äußeren Flächen der Eisenteile der unmittelbaren Einwirkung des Feuers ausgesetzt bleiben, vermehrt die Widerstandsfähigkeit nur um ein so geringes Maß, daß diese Ausbetonierung nicht als ein genügendes Feuerschutzmittel betrachtet werden kann.

Dahingegen zeigten die weiteren Versuche, daß die Ummantelung der eisernen Stützen mit einem Kasten aus feuerfestem oder die Wärme schlecht leitendem Materiale die Stützen vor der Erwärmung bis zu der obengenannten Grenztemperatur lange bewahrt und deshalb einen sehr erheblichen Schutz gegen die Einwirkungen des Feuers gewährt. Bei einzelnen Versuchen wurde langdauernd ein solcher Hitzgrad erzeugt, wie er im wirklichen Brandfalle wohl nur selten auftreten dürfte.

Die Versuche mit Holzstützen ergaben, daß dieselben sich zwar schon bei einer geringeren Temperatur als 600° Celsius entzünden, aber trotzdem in einem starken Feuer eine länger währende Widerstandsfähigkeit besitzen, als die ungeschützten eisernen Stützen. Gegenüber dem Verhalten der ummantelten eisernen Stützen sind aber auch die Holzstützen als wenig widerstandsfähig zu bezeichnen.

Vorstehende Versuche beziehen sich lediglich auf das Verhalten von schmiedeeisernen Stützen im Feuer. Mit gußeisernen Stützen wurden im Jahre 1884 in München durch den verstorbenen Professor Bauschinger diesbezügliche Versuche vorgenommen, welche im 12. und 15. Hefte der Mitteilungen aus dem mechanisch-technischen Laboratorium der technischen Hochschule näher beschrieben sind. Das Resultat dieser Versuche läßt sich dahin zusammenfassen, daß die gußeisernen Säulen sowohl in der Glühhitze, als bei darauffolgender Abkühlung durch Anspritzen gut aushielten. Sie bogen sich stark durch, bekamen auch Risse, hauptsächlich Querrisse, hörten aber nie auf, die ihnen auferlegte und ihrer praktischen Verwendung entsprechende Last zu tragen.

3. Fundierung und Stärke der Mauern.

§ 18.

I Sämtliche massive Mauern eines Gebäudes, diejenigen Hof- und sonstigen Schutz- und Einfriedungsmauern, welche den Boden um mehr als 2 m überragen, dann alle Stützmauern, Tragpfeiler und Säulen müssen auf festem natürlichen oder künstlich befestigtem Grunde unter Frosttiefe fundiert werden.[1])

II Die sämtlichen Grundmauern von Gebäuden, welche im Erdgeschoße Wohn- oder Arbeitsräume[2]) enthalten, müssen von den darauf ruhenden Mauern durch eine wasserundurchlässige Isolierschicht[3]) getrennt werden.

1. Wie tief im übrigen die Fundamentmauern unter das

Niveau der Straße bezw. des Hofraumes hinabgehen müssen, hängt von der Stärke der Mauern bezw. deren Belastung ab. Hiefür hat die Bautechnik bestimmte Regeln aufgestellt, gegen die der Bauunternehmer nicht verstoßen darf. Im allgemeinen gilt als Regel, daß auf festem natürlichem Grunde die Fundamentmauer etwa 3 Steinlagen unter die Höhenlage des Kellerfußbodens hinunterreicht. Künstlich befestigt ist der Boden, wenn die Mauer auf einen Rost von eingetriebenen Holzstämmen oder auf eine entsprechend starke Betonschichte fundiert wird.

2. Als Arbeitsräume gelten solche Lokale, welche den darin sich aufhaltenden Menschen Platz zur Verrichtung der ihnen darin dauernd zukommenden Arbeit bieten. Verkaufsläden sind die Arbeitsräume des Ladenpersonals, Wirtschaftsräume die Arbeitsräume des Schankpersonals; Lagerräume sind nicht als Arbeitsräume aufzufassen. Als solche gelten insbesondere auch nicht die unterirdischen Lokalitäten in großen Verkaufsgeschäften, Stallungen, Remisen, ebenso Waschküchen, da dieselben nicht dauernd bezw. nicht täglich behufs Verrichtung von Arbeit benützt werden.

3. Aus welchem Material die wasserundurchlässige Isolierschichte bestehen soll, ist nach den Erfahrungen der Technik zu bestimmen, die auf diesem Gebiete sich fortgesetzt zu vervollkommnen trachtet. Asphaltpappe oder Bleiplatten für sich allein sind als ein genügendes Isoliermaterial nicht anzuerkennen, da sie von dem Gewichte der darauf ruhenden Mauern leicht zerdrückt werden können. Als bestes Isoliermaterial haben sich Bleiplatten erwiesen, welche in einen Rost von Gußeisen eingegossen sind.

§ 19.

I Die Umfassungsmauern aller Gebäude müssen massiv[1]) in solcher Stärke hergestellt werden, wie sie zur Solidität des Bauwerkes erforderlich ist. Im allgemeinen gelten hiebei, vorbehaltlich weitergehender, durch den Zweck oder die besondere Beschaffenheit eines Gebäudes gerechtfertigter Anforderungen, folgende Bestimmungen:

1. Die Umfassungsmauern mehrstöckiger Wohngebäude müssen im obersten Stockwerke eine Stärke von mindestens 0,38 m (1 1/2 Stein) erhalten.[2]) Diese Vorschrift gilt auch für einstöckige Wohngebäude, deren Stockwerkshöhe 3,50 m und deren freitragende Balkenlänge 6 m überschreitet.

2. Für die Umfassungsmauern einstöckiger Wohngebäude, deren Stockwerkshöhe und freitragende Balkenlänge die vorbezeichneten Ausmaße nicht überschreitet, ist im ersten Stockwerke eine Mauerstärke von 0,25 m (1 Stein) zulässig.[3]) Die Erdgeschoßmauern solcher Wohngebäude müssen eine Stärke von mindestens 0,38 m erhalten.

3. Bei Wohngebäuden, welche lediglich aus einem Erdgeschoß bestehen und welche weder die unter Ziff. 1 bezeichneten Ausmaße überschreiten, noch eine außergewöhnlich große Belastung zu erhalten bestimmt sind, darf die Mauerstärke auf 0,25 m abgemindert werden.

4. Auf Gebäude, welche Wohnzwecken nicht dienen, finden im allgemeinen vorstehende Bestimmungen ebenfalls Anwendung; jedoch kann von der Lokalbaukommission im einzelnen Falle unter Berücksichtigung der Höhe der Gebäude, des Baumaterials, der Verbindung, in welcher die Mauern zu einander stehen, der Bestimmung der Gebäude und der Konstruktion der Decken auch eine größere oder geringere Stärke der massiven Mauern festgesetzt werden.

5. Mittelmauern müssen, wenn sie durch Balkenlagen belastet sind, im obersten Stockwerke in einer Stärke von 0,25 m ausgeführt werden und nach unten von zwei zu zwei Stockwerken um 0,13 m (1/2 Stein) zunehmen; wenn dieselben durch Balkenlagen nicht belastet sind, oder bei ebenerdigen und einstöckigen Gebäuden die freitragende Balkenlage 5 m und die Zimmerhöhe 3 m nicht überschreitet, genügt eine Stärke der Mittelmauern von 0,12 m.

6. Soll ein Gebäude zu ebener Erde massiv und in den oberen Stockwerken aus Riegelwerk ausgeführt werden, haben die Umfassungsmauern

a) wenn nur ein Stockwerk aus Riegelwänden aufgesetzt wird, eine Stärke von mindestens 0,25 m,

b) wenn mehrere Stockwerke aus Riegelwänden aufgesetzt werden, eine Stärke von mindestens 0,38 m

zu erhalten.

7. Die Stärke der Umfassungsmauern aller mehrstöckigen Wohngebäude muß von oben nach unten von zwei zu zwei Stockwerken um wenigstens 0,13 m (1/2 Stein) zunehmen.

8. Riegel- oder Fachwerk muß in jedem Stockwerke mindestens 0,12 m stark sein.

9. Die Grundmauern sind um mindestens 0,13 m (1/2 Stein) zu verstärken.

II Das Aufsetzen von Stockwerken auf bestehende Gebäude ist nur dann zulässig, wenn die für Umfassungsmauern festgesetzten Stärken ohne Anblendung von Steinen an die bestehenden Mauern

noch eingehalten werden können. Ausnahmsweise kann indessen, soferne die Beschaffenheit des bestehenden Gemäuers vollständige Gewähr für die Festigkeit und Dauerhaftigkeit des Gesamtbaues bietet, die Aufsetzung eines Stockwerkes auf ein bestehendes Gebäude auch dann gestattet werden, wenn dessen Umfassungsmauern nach Maßgabe der früheren Bauordnung in den beiden oberen Stockwerken nur eine Stärke von 1 1/2 alten Steinen = 0,45 m und in den beiden nach unten folgenden Geschoßen eine solche von 2 alten Steinen = 0,60 m besitzen. In diesem Falle müssen die Umfassungsmauern des aufgesetzten Stockwerkes mindestens 0,38 m stark sein.[4])

III Bei Anwendung besonderer Konstruktionen und Materialien (Eisen, Beton, Hausteine ꝛc.) können ferner Abweichungen von den vorgeschriebenen Mauerstärken durch die Lokalbaukommission bewilligt werden, wenn genügende Festigkeit und Tragfähigkeit nachgewiesen ist.

IV Bei sämtlichen voranstehend bestimmten Mauerstärken darf der Verputz nicht mitgerechnet werden.

1. Massiv sind solche Bauten, deren Mauern durchwegs aus Stein in der Stärke eines Steines (0,25 m) oder aus Stein und Eisen errichtet werden im Gegensatz zu Mauern aus gemauertem Holzfachwerk.

2. Festsetzung der Mauerstärke. § 19 setzt voraus, daß alle Mauern aus Backsteinen und nicht aus Bruchsteinen hergestellt werden. Kommt letzteres zur Anwendung, so sind die hiebei einzuhaltenden Mauerstärken von der Lokalbaukommission zu bestimmen. Die Berechnung der Mauerstärken bei Anwendung von Backsteinen ist das sogenannte Reichsziegelmaß, nach welchem der Ziegelstein 0,25 m Länge, 0,12 m Breite und 0,06 m Höhe hat, zugrunde gelegt, demnach gegenüber dem bisherigen Maße eine Reduktion der Mauerstärken zugestanden. Obligatorisch ist dasselbe nicht vorgeschrieben. Es steht daher den Bauunternehmern frei, auf das früher übliche Ziegelmaß von 0,30 m Länge, 0,14 m Breite und 0,07 m Höhe zurückzugreifen. Da die Herstellung eines Kubikmeters Mauerwerk nach dem Reichsziegelmaß eine größere Arbeitsleistung erfordert, und der billigere Einheitspreis der Backsteine durch die erforderlich werdende größere Menge mehr als ausgeglichen wird, so dürfte die Beibehaltung des bisherigen Maßes noch auf längere Zeit gesichert sein, was um so weniger zu beklagen ist, als das neue Maß in statischer, wie in gesundheitlicher Beziehung bei nicht ganz solider Herstellung zu ernsten Bedenken Anlaß geben kann. Das neue Maß wird insbesondere bei Stockwerkaufsetzungen, ebenso bei Herstellung von Mittelmauern und Scheidewänden angewendet werden. Es ist daher möglich, daß bei einem und demselben Bau zweierlei Ziegelmaß zur Verwendung gelangt.

3. Für Wohngebäude mit einem Stockwerk über dem

Erdgeschoß war in § 16 Ziff. 1 der bisherigen Bauordnung eine Mauerstärke von durchwegs 1½ Stein, d. h. von 0,45 m vorgeschrieben. Die jetzige Bauordnung verlangt in der Regel im Erdgeschoß eine Mauerstärke von 0,38 m und begnügt sich im ersten Stock mit einer solchen von 0,25 m.

4. Absatz 2 setzt voraus, daß das Gebäude, auf welches ein Stockwerk aufgesetzt werden will, über dem Erdgeschoß bereits 3 Stockwerke besitzt. Sinngemäße Anwendung hat vorstehende Bestimmung selbstverständlich auch dann zu finden, wenn die Stockwerkszahl eine geringere ist. Besitzt das Gebäude demnach nur 2 Stockwerke über dem Erdgeschoß, so ist eine Stockwerksaufsetzung zulässig, wenn die Umfassungsmauer des Erdgeschoßes 0,60 m stark ist. Bei Gebäuden, die nur ein Stockwerk über dem Erdgeschoß besitzen, oder daher nur durchwegs 0,45 m stark gebaut sind, ist ebenfalls eine Stockwerksaufsetzung mit 0,38 m Mauerstärke zulässig.

Bei Stockwerksaufsetzungen kommen übrigens auch Umfassungsmauern in Betracht, die unter Anwendung der vor der Bauordnung vom 3. April 1879 gültigen alten Steinmaße (0,35 : 0,17) erbaut wurden. Auch hier kann ein Entgegenkommen im Sinne des § 19 Abs. II dann bewiesen werden, wenn die mittlere Mauerstärke nicht geringer ist, als die sich aufgrund der vorwürfigen Bestimmungen berechnende mittlere Stärke der Mauer. Die Stockwerksaufsetzung ist daher auch dann nicht zu beanstanden, wenn

a. bei einem Gebäude die Umfassungsmauern im Erdgeschoß und den beiden darüber befindlichen Stockwerken 0,53 m stark sind;

b. ein Gebäude von drei Stockwerken über dem Erdgeschoß Umfassungsmauern besitzt, die in letzterem 0,72, in den beiden darüber befindlichen Stockwerken 0,53 und in dem obersten Stockwerk 0,45 m Mauerstärke haben.

§ 20.

Garten-, Hof- und ähnliche freistehende Mauern, sowie Stützmauern, dann Einfriedungen müssen die nach Verhältnis ihrer Länge und Höhe erforderliche Fundierung und Stärke erhalten.

§ 21.

I Brandmauern [1]) müssen in der Stärke der Umfassungsmauern aufgeführt,[2]) noch am Firste unter der Dachfläche 0,25 m stark gehalten werden und in diesen Dimensionen 0,40 m hoch über die Dachfläche reichen.

II Zu ihrer Abdeckung darf nur feuersicheres Material mit Ausschluß aller Holzteile verwendet werden.

III Wenn Blindfeldungen, Sitzbänke, Wandkästchen, Nischen, Kamine und dergleichen an den Brandmauern angebracht werden,

müssen letztere an den betreffenden Stellen immer noch wenigstens 0,25 m stark sein.

IV Öffnungen in Brandmauern sind im allgemeinen unzulässig. Die Lokalbaukommission kann jedoch solche Öffnungen im Erdgeschoße jener Gebäude gestatten, welche nicht zur Herstellung, Bearbeitung oder Lagerung größerer Mengen leicht entzündlichen oder schwer zu löschenden Materials bestimmt sind. In den oberen Stockwerken dürfen Öffnungen in den Brandmauern der vorbezeichneten Gebäude nur im Bedürfnisfalle gestattet werden. Die Öffnungen dürfen im Lichten höchstens 2 qm Fläche erhalten und müssen im Erdgeschoße auf einer, in den oberen Stockwerken auf jeder Seite der Brandmauer durch starke, fest versteifte, in allen Teilen eiserne Thüren, welche mindestens 6 cm breite Steinfälze überdecken, dicht verschließbar gemacht werden. Die Thürkegel müssen haltbar eingekittet sein; zu deren Befestigung darf leicht schmelzbares Material, wie Schwefel, Blei und dergleichen nicht verwendet werden. Bei Hauptreparaturen oder Hauptänderungen im Sinne des § 11 Ziffer 3 und 4 können solche Verschlüsse auch für bereits bestehende Öffnungen in Brandmauern angeordnet werden.[3])

V Balken, Latten und sonstige Holzteile, desgleichen eiserne Träger und Stützen, dürfen nicht durch eine Brandmauer hindurchgehen, auch in derselben mit den Enden sich nicht berühren, sondern müssen an letzteren, selbst am Dache noch, durch ein wenigstens 0,12 m starkes Mauerwerk verdeckt oder geschieden sein.

VI Gebäude oder Gebäudeteile, welche durch eine Brandmauer getrennt werden müssen, dürfen auch nicht an den Dach- oder Gesimsvorsprüngen, Dachrinnen und dergleichen mit einander in Verbindung stehen, sondern es ist die vorschriftsmäßige Trennung auch an den genannten Gebäudeteilen vollständig durchzuführen.

VII Wo Brandmauern vorgeschrieben sind, müssen dieselben stets in bauordnungsmäßigem Zustande unterhalten werden.

1. Brandmauern sind vorgeschrieben durch § 47, in dessen Anwendung die meisten Brandmauern entstehen, § 50 Abs. III, § 52, 53, 54 Ziff. 1, ferner in § 38 Abs. V, hier jedoch nur mit der Maßgabe, daß sie nicht in der Stärke der Umfassungsmauern aufzuführen sind.

2. *a.* Stärke der Brandmauern. Die Forderung, daß Brandmauern auch dann, wenn sie durch Balkenlagen nicht

belastet sind, in der Stärke der Umfassungsmauern aufzuführen seien, wurde bei der Vorberatung der Bauordnung als zu weit gehend anerkannt; gleichwohl wurde eine Milderung dieser Bestimmung nicht zugestanden, und zwar deswegen, weil erst vor 5 Jahren anläßlich der Revision der allgemeinen Bauordnung die Beibehaltung dieser Vorschrift für das gesamte übrige rechtsrheinische Bayern beschlossen worden war. Immerhin dürfte es Fälle geben, in denen insbesondere unter Berücksichtigung der aus der Kommuneigenschaft der Grenzmauern sich ergebenden eigentümlichen Verhältnisse unbeschadet des Prinzips eine mildere Auffassung Platz greifen kann, wie sich aus dem folgenden, in der Praxis nicht selten vorkommenden Falle ergibt.

An ein Haus, welches bei einer Höhe von etwa 17 m 3 Stockwerke über dem Erdgeschoß und ein Dach mit einer Neigung von 60° besitzt, will ein 18 m hohes Gebäude von 4 Stockwerken über dem Erdgeschoß und einem flachen mit seinem First die Höhe des Nachbargiebels nicht überschreitenden Dache hergestellt werden. Die als Kommunmauer dienende Brandmauer des letzteren bedürfte an den Frontmauern nur einer gegen den First hin sich verlaufenden Erhöhung um 1 m. Die Erhöhung und Mehrbelastung der Brandmauer ist in diesem Falle eine so geringe, daß es in der That nicht veranlaßt erscheint, um des Umstands willen, daß dieselbe in dem obersten Stockwerk des anzubauenden Gebäudes die vorgeschriebene Stärke von 0,38 m nicht besitzt, sondern nur unter Anwendung des alten Ziegelmaßes in der Stärke von 0,30 m weiter geführt werden will, das Baugesuch abzuweisen, bezw. die Errichtung einer eigenen Mauer von Grund auf zu verlangen. Hiezu dürfte um so weniger Anlaß bestehen, als die Stärke der Brandmauern wenigstens bei den unter der Herrschaft der letzten Bauordnung errichteten Gebäuden größer ist, als es die neue Bauordnung verlangt, und daher bei Einhaltung eines Maßes von 0,30 m im obersten Stockwerk die erforderliche Durchschnittsstärke der Brandmauer jedenfalls erreicht wird. Wenn in § 21 dieser Fall nicht ausdrücklich geregelt ist, so schließt dies doch keineswegs aus, daß hier die Bestimmung des § 19 Abs. II sinngemäße Anwendung findet. Wäre bei der letzten Vorberatung auf diesen Punkt speziell hingewiesen worden, so würde dieses Zugeständnis zu gunsten der Errichtung eines höheren Nachbargebäudes sicherlich gemacht worden sein.

b. Die Anblendung an Umfassungsmauern behufs Erreichung der vorgeschriebenen Stärke ist in § 19 Abs. II, soweit Stockwerksaufsetzungen in Frage sind, für unzulässig erklärt. Bei Errichtung höherer Nachbargebäude im unmittelbaren Anschluß an eine niedrigere Brandmauer, welche das vorgeschriebene Maß nicht besitzt, hat die Lokalbaukommission des öfteren die Anblendung zugelassen. Da das Verbot nicht allgemein ausgesprochen ist und bei Stockwerksaufsetzungen, bei denen es sich um eine erhöhte Standfestigkeit handelt, allein gilt, so dürfte dieses Verfahren auch unter der dermaligen Bauordnung nicht zu beanstanden sein, um so weniger, als die

Bestimmung über die Stärke der Brandmauern ausschließlich auf feuerpolizeilichen Erwägungen beruht, und diesen auch bei Anblendung Rechnung getragen werden kann. Indessen muß daran festgehalten werden, daß die Anblendung nur ganz ausnahmsweise dann zu gestatten ist, wenn die Errichtung einer eigenen Mauer sich nicht als thunlich erweist, wenn die Mauer, an welche angeblendet werden soll, sich in baulich gutem Zustande befindet, wenn durch Anwendung von soliden Eisenkonstruktionen für eine haltbare Verbindung mit der bestehenden Mauer Gewähr geboten ist, und wenn endlich die durch Anblendung verstärkte Mauer durch Balkenlagen in keiner Weise belastet wird.

c. Sache des Bauunternehmers, der eine vorhandene Brandmauer als Umfassungsmauer für ein von ihm zu errichtendes Gebäude benützen will, ist es den Nachweis zu liefern, daß dieselbe die hiefür erforderliche Stärke und Standfestigkeit besitzt. Dieser Nachweis kann insbesondere bei Bauführungen in der Altstadt mit Schwierigkeiten insoferne verbunden sein, als hier die sogenannten Kommunmauern vielfach ganz verschiedene Stärken besitzen, die sich nur mittelst Durchschlagens zahlreicher Löcher bestimmen lassen. An der Verpflichtung des Baugesuchstellers zur Lieferung der notwendigen Nachweise vermag dies indessen nichts zu ändern. Verweigert der Nachbar seine Zustimmung zur Durchführung der hiefür erforderlichen Maßnahmen, so hat der Baugesuchsteller die Hilfe des Gerichtes anzurufen. Die Baupolizeibehörde ist weder berechtigt, den Nachbarn zur Gestattung von Messungen zu zwingen, noch verpflichtet, solche statt des Baugesuchstellers ex officio vorzunehmen. Daß ihr beamteter Techniker den Untersuchungen des Baugesuchstellers bezw. seines Baumeisters anwohnt, ist selbstverständlich nicht ausgeschlossen, sondern im Gegenteil wünschenswert.

3. Die Vorschriften über die Zulässigkeiten von Öffnungen in Brandmauern sind teilweise gemildert, teilweise verschärft worden; gemildert insoferne, als die Herstellung von Öffnungen nicht mehr an die Bedingung der Vereinigung zweier Anwesen in einer Hand geknüpft ist, verschärft dagegen insoferne, als zum Verschluß nicht mehr eine eiserne Thüre genügt, sondern Thüren auf beiden Seiten desselben vorhanden sein müssen und die Öffnung nicht mehr als 2 qm Flächeninhalt enthalten darf.

4. Feuerstätten und Kamine (Schornsteine).

§ 22.

I Kamine sind aus gelegten Backsteinen auf feuerfester Unterlage mindestens 0,80 m über die Dachfläche zu mauern,[1]) im einzelnen Falle aber soweit über die Dachung hinauszuführen, als es die Lokalbaukommission aus feuer- oder gesundheitspolizeilichen Rücksichten, sowie zur Fernhaltung erheblicher Belästigung der Nachbarschaft fordert; sie sind innen und außen auf die ganze Höhe zu verputzen und

feuersicher abzudecken, und dürfen horizontal ineinander nicht eingeleitet werden.

II Holzteile dürfen in Kaminmauern nicht eingefügt werden und müssen von den Kaminröhren nach jeder Richtung durch 0,25 m starkes Mauerwerk getrennt werden; Holzverschalungen dürfen an den Kaminmauern nicht angebracht werden. Kanäle zur Leitung erwärmter Luft, sowie Heizungsröhren aller Art müssen von allem Holzwerk isoliert werden.

III Freistehende und außerhalb der Gebäude befindliche Kamine für Fabriken und sonstige industrielle Unternehmungen dürfen mit baupolizeilicher Bewilligung auch von Eisen hergestellt werden.

IV Die Stärke der Kaminwangen ist nach der Lage und Höhe derselben und nach der Stärke und Zahl der einmündenden Feuerungen zu bemessen und darf bei außergewöhnlichen Feuerungen nicht unter 0,25 m, bei gewöhnlichen Feuerungen nicht unter 0,12 m betragen.

V Schlotmäntel und Rauchkutten sind aus unverbrennlichem Material herzustellen.

1. Soweit Kamine mehr als 0,80 m über die Dachfläche hervortreten, dürfen dieselben auch aus Eisenblechrohren hergestellt werden. Ein Widerspruch mit der Vorschrift des § 22 Abs. III liegt hier nicht vor, denn Abs. III hat freistehende, außerhalb der Gebäude befindliche Kamine im Auge und will gestatten, daß dieselben von Grund auf in Eisen hergestellt werden.

§ 23.

Die innere Weite der besteigbaren Kamine muß mindestens 0,50 m im Quadrate betragen.

§ 24.

Bei Anwendung nicht besteigbarer Kamine sind nachstehende besondere Vorschriften zu beobachten:

1. Solche Kamine müssen im Querschnitt mit einer Lichtweite von 0,18, oder 0,22 oder 0,30 m hergestellt werden. In solche Kamine von nicht mehr als 0,18 m Lichtweite dürfen nicht mehr als 2, in solche von nicht mehr als 0,22 m Weite nicht mehr als 3, bei 0,30 m Weite nicht mehr als 5 Feuerungsrohre einmünden.

2. Die Stärke der Zungen darf nicht unter 0,10 m betragen.

3. Der einmal angenommene Querschnitt der Kamine ist gleichmäßig beizubehalten.

4. Die Putzöffnungen der Kamine müssen mit genau schließenden versperrbaren Doppelthürchen aus Eisen verschlossen werden.

5. Der unter den Putzöffnungen befindliche Bretterboden muß auf 0,45 m Entfernung mit feuersicherem Material belegt werden.

§ 25.

I Rauchrohre sind in Kamine einzuleiten; Ausnahmen kann die Lokalbaukommission in Notfällen und nur in widerruflicher Weise bewilligen.

II Werden Rauchrohre an Decken oder hölzernen Wänden oder durch dieselben in die Kamine geleitet, so müssen sie 0,25 m von der Weißdecke und 0,45 m von brennbaren Materialien entfernt bleiben, und ist die Durchgangsöffnung mit feuerfestem Material zu schließen.

III Metallene Rauchrohre müssen, wo es die Feuersicherheit erfordert, in einem Abstande von 0,03 m mit einem Eisenblechrohre umgeben werden, und ist der sich ergebende Zwischenraum mit Asche, Zement, Sand und dergleichen auszufüllen.

§ 26.

Offene Feuerstätten dürfen nur an massive Mauern angebaut werden und müssen, wenigstens soweit Funken und Flammen reichen, mit feuersicherem Boden umgeben und mit Rauchkutten versehen sein, soferne die Räume nicht eingewölbt sind.

1. Die Anlegung von offenen Feuerstätten in Räumen, in welchen Holz oder sonstige leicht entzündliche Stoffe gelagert bezw. verarbeitet werden wollen, ist unstatthaft. Die Öfen in solchen Lokalen müssen von außen heizbar oder, wo dies nicht möglich ist, mit verschließbaren Vorgelegen versehen sein (§ 2 der Allerh. VO. vom 22. Juni 1862 „die Verhütung von Feuersgefahren betr.“)

§ 27.

I Zimmeröfen oder geschlossene Herde dürfen nicht auf hölzerne Gestelle aufgesetzt werden. Wenn sie auf Bretterboden oder Balkenlagen zu stehen kommen, müssen sie gemauerte Sockel oder eiserne,

auf doppeltem Pflaster oder auf Stein- oder Eisenplatten ruhende Gestelle haben.

II Werden Zimmeröfen oder geschlossene Herde in Räumen mit Fach- oder Riegelwänden oder mit Wänden aus verputztem Lattenwerk errichtet, so müssen diese Wände in der Richtung gegen die Heizöffnungen auf 0,60 m, nach allen übrigen Richtungen aber auf mindestens 0,30 m Entfernung, von den Enden der Öfen- oder Herdseiten an gerechnet, durch massives Mauerwerk ersetzt werden.

§ 28.

I Die Heiz- und Aschenabfallöffnungen der Öfen und Herde müssen durch metallene, gut schließende Thürchen, die Vorlegeöffnungen der Kamine mit wohl schließbaren eisernen Thüren abgeschlossen sein.

II Der Boden vor den Heiz- und Aschenabfallöffnungen muß gepflastert oder mit Metall belegt oder sonstwie feuersicher sein.

§ 29.

I Die Heizung darf keine Gefahr für die Gesundheit bieten.

II Die Anbringung von Sperrklappen in den Rauchabzugsrohren, welche einen Zimmerofen mit einem Kamine verbinden, ist verboten. Die Vorrichtungen zur Regulierung des Zuges sind lediglich an den Heizthüren anzubringen.

5. Höhe der Gebäude und deren Abteilung in Stockwerke; dann Höhe und Fenster der Wohn- und Arbeitsräume.

§ 30.[1])

I Die Höhe wagrecht abschließender Umfassungsmauern der Gebäude wird in der Mitte der Front von der festgestellten Höhenlage der Straße bezw. des anschließenden Erdbodens oder der Hoffläche bis zur Oberkante des Dachgesimses und, wenn ein solches nicht vorhanden ist, bis zur Oberkante der Umfassungsmauer gemessen.[2])

II Ist die Mauer oben nicht wagrecht abgeschlossen, so wird mittelst Division ihres Flächeninhaltes durch die Länge eine mittlere Höhe berechnet. Das Gleiche gilt bei Errichtung einzelner örtlicher Aufbauten, wie Türme, Giebel, Attiken über dem Hauptgesims, falls deren über die höchste zulässige Dachneigung sich erhebende Gesamt-

fläche mehr als ein Zehntel der gesamten zulässigen Frontfläche beträgt.[3])

III Bei Neu- und Umbauten werden steile Dachflächen mit demjenigen Teile ihrer Höhe, welcher die Neigung eines Daches von 45 Grad, von der Oberkante des Dachgesimses ab gemessen, übersteigt, der Gebäudehöhe zugerechnet[4]).

IV Bei Monumentalbauten besteht ein Zwang für die Höhenbemessung nicht.[5])

1. Allgemeine Vorbemerkung. Über die Frage, wie die Gebäudehöhe bestimmt werden soll, enthielt die frühere Bauordnung lediglich in § 35 Abs. III die Vorschrift, daß die Höhe in der Mitte der Front vom Straßenniveau am Hause bis zur oberen Kante des Dachgesimses gemessen wird. Darüber, wie die Gebäudehöhe zu messen sei, wenn weder ein Dachgesims noch der vorausgesetzte wagrechte Abschluß der Umfassungsmauer vorhanden, wie ferner die Höhe der Rückgebäude zu messen sei, darüber gab die bisherige Bauordnung keinen Aufschluß, eine Lücke, die um so fühlbarer war, als bei Rückgebäuden der gegenüber anderen Gebäuden einzuhaltende Abstand sich bisher nach ihrer eigenen Höhe bemaß, mithin je nach der verschiedenen Messung der Höhe sich große Unterschiede hinsichtlich der erforderlichen Zwischenräume ergaben. Wohin der Mangel einer präzisen Vorschrift führen konnte, beweist eine Ministerialentschließung vom 18. Dezember 1889, inhaltlich deren die Dachgesimshöhe unter allen Umständen entscheiden, daher der gegenüber einem anderen Gebäude einzuhaltende Abstand unter Umständen nach der Höhe einer Mauer berechnet werden sollte, die dem betreffenden Gebäude gar nicht gegenübersteht.

Da ein Gebäude je nach der Höhe seiner Umfassungsmauern ganz verschiedene Höhen haben kann und ein und dasselbe nach allen Seiten hin gleiche Höhenmaß höchstens bei Vordergebäuden vorkommen dürfte, so rechnet die jetzige Bauordnung nicht so wohl mit der Höhe der Gebäude, als mit der Höhe der Umfassungsmauern. Dabei ist in § 30 zwischen Vorder- und Rückgebäuden nicht unterschieden. Es gelten daher die Vorschriften desselben für alle Arten von Gebäuden und zwar Vorder- und Rückgebäude, Seitengebäude ꝛc.

2. *a.* Messung im allgemeinen. Wenn kein Dachgesims vorhanden ist, so wird bis zur Oberkante der Umfassungsmauer gemessen. Wie sich aus § 42 Abs. III des ersten dem Antrag auf Abänderung der Bauordnung beigefügten Entwurfs ergibt, bezieht sich dies hauptsächlich auf solche Umfassungsmauern, welche den First von Pultdächern tragen. Wagrecht abschließende Vordergebäude dürften nur in seltenen Fällen ohne Dachgesims hergestellt werden. Daß der Fall immerhin möglich ist, beweist das Himbselhaus.

Der Vorschrift, daß beim Vorhandensein eines Dachgesimses dessen Höhe entscheidet, und nicht die Höhe der Umfassungsmauer, liegt die

Annahme zugrunde, daß das Dachgesims mindestens in der gleichen oder in größerer Höhe als die Oberkante der Umfassungsmauer liegt. Es ist daher unstatthaft, die Gebäudehöhe nach einem unter die Oberkante der Umfassungsmauer künstlich herabgerückten Dachgesims zu bemessen. Denn eine solche Herabdrückung des Hauptgesimses ist in der Regel nur auf Kosten der Standfestigkeit durchführbar und bedingt eine mit der Bestimmung des § 19 Abs. I Ziff. 1 im Widerspruch stehende Reduktion der Stärke der Umfassungsmauer gerade an der Stelle, wo die Last des Dachstuhls direkt aufruht. Will eine solche Herabsetzung unter die Oberkante des Dachgesimses zur Erzielung geringerer Gebäudeabstände versucht werden, so hat daher die Abweisung der Pläne zu erfolgen. Wo dieselbe durch den Baustil bedingt ist, wie bei Bauten mit überhängendem Gespärre bezw. Dachvorsprüngen, ist die zulässige Gebäudehöhe von der Oberkante der Umfassungsmauer, deren Stärke in ihrem obersten Teile aber nicht verringert werden darf, ab zu messen.

b. Messung der Höhen gegen die Hofseite. Von der Höhenlage der Straße oder des anschließenden Erdbodens oder der Hoffläche ab sind die Rückfront der Vordergebäude bezw. die Umfassungsmauern der Rückgebäude zu messen. Wo ein besonderes Niveau für den Hofraum nicht festgesetzt ist, gilt die für die Straße festgesetzte Höhenlage zugleich als Höhenlage des Hofraums (vergl. Anm. 2 zu § 2). Bei Umfassungsmauern von Gebäuden, welche an einem terassenförmig abgestuften Hofraum liegen, wird die Gebäudehöhe von der tiefer gelegenen Fläche des Hofraums ab gemessen, demnach außer der eigentlichen Gebäudehöhe noch die Höhe der Terasse, auf welcher das Gebäude steht, in Ansatz gebracht. Unzulässig wäre es, als Hofniveau zwar die Höhenlage der Straße anzunehmen und die Gebäudehöhe von der diesbezüglichen Cote ab zu bestimmen, dagegen den Hofraum ganz oder zum Teil behufs Gewinnung von Licht für rückwärtige Kellerräumlichkeiten bezw. Umwandlung derselben in Erdgeschoßlokalitäten auf die hiefür erforderliche Tiefe auszuschachten. Falls eine derartige Ausschachtung überhaupt genehmigt werden könnte — vergl. hiezu Anm. 2 b zu § 2 — so ist die Sohle als Niveau anzusehen und als Grundlage für die Höhenbemessung zu nehmen, demnach die Differenz gegenüber dem Straßenniveau in Anrechnung zu bringen.

c. Die Höhe eines Rückgebäudes wird in der Regel nach der Höhenlage desjenigen Hofraumes, in welchem es errichtet werden soll, bestimmt. Dieser Satz erleidet indessen dann eine Ausnahme, wenn zwei aneinander angrenzende Anwesen eine ungleiche Höhenlage besitzen und es sich darum handelt, die Gebäudehöhe bezw. den Abstand zu bemessen, den ein zu errichtendes Rückgebäude von der Nachbargrenze bezw. gegenüber einem auf dem Nachbargrundstücke befindlichen Gebäude einzuhalten hat. Hier ist zunächst zu unterscheiden, ob das zu errichtende Gebäude unmittelbar an die Nachbargrenze gebaut werden will oder nicht.

α. In ersterem Falle ist für die Bestimmung der Höhe, welche die auf die Nachbargrenze zu setzende Umfassungsmauer mit Rücksicht auf die Breite

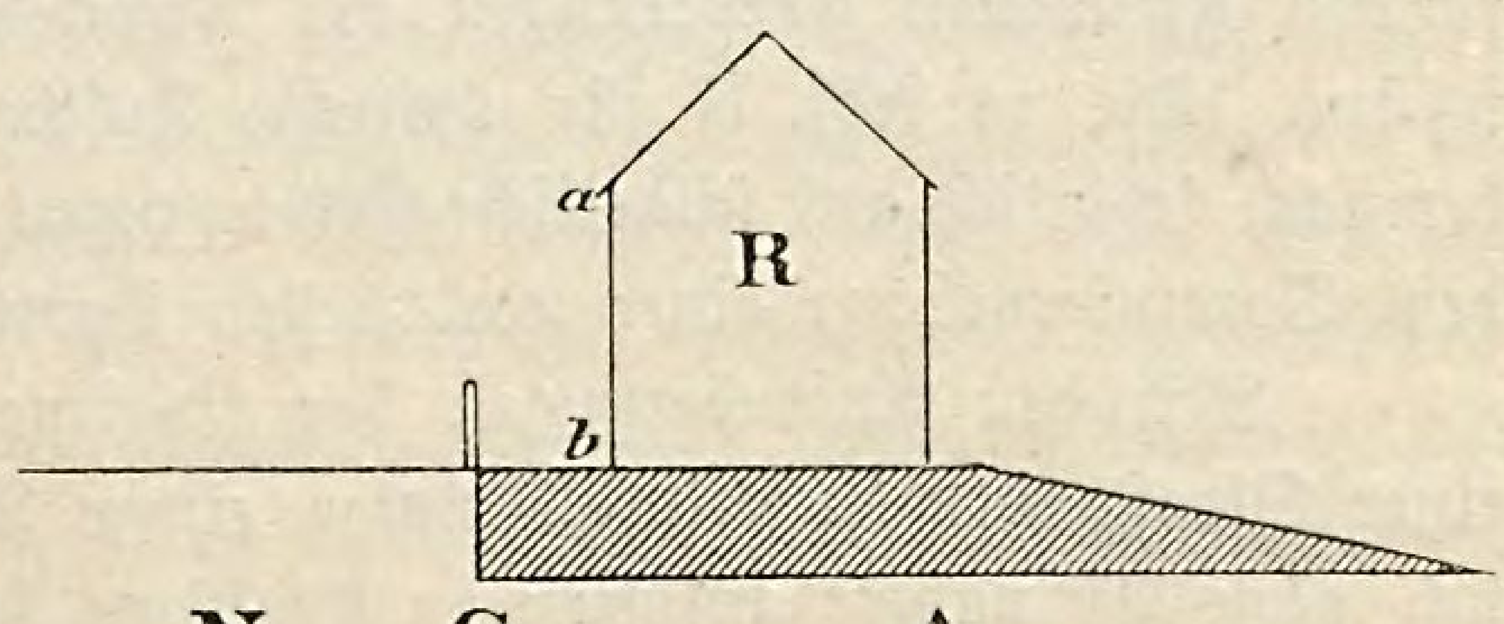
des anstoßenden noch unüberbauten Nachbargrundes erhalten darf, das Niveau des letzteren maßgebend, da die Wirkung der Umfassungsmauer in hygienischer, wie in feuerpolizeilicher Beziehung sich nur auf das Nachbargrundstück äußert. Ist das Niveau des Nachbargrundstücks ein höheres, so wird sich für das zu erbauende Gebäude in Ansehung seiner gesamten Höhe möglicherweise ein Vorteil ergeben. Ist das Nachbargrundstück dagegen tiefer gelegen, so wird dies in der Regel auch eine Reduktion der Höhen der übrigen Umfassungsmauern zur Folge haben.

Durch diese Art der Messung wird das Recht des Nachbarn, nach seinen eigenen Verhältnissen das Niveau seines angrenzenden Grundstückes zu ändern, in keiner Weise berührt. Mißstände dürften sich hieraus indessen nicht ergeben; aus der Auffüllung deswegen nicht, weil die Höhe der betreffenden Mauer dadurch verringert wird, ebensowenig aus der Abgrabung, soweit sie aus statischen Gründen überhaupt zulässig erscheint, da der Nachbar sich damit selbst nötigt, mit einem von ihm selbst zu errichtenden Gebäude einen um so größeren Abstand einzuhalten.

β. Will bei Errichtung eines Rückgebäudes von der Grenze ein Abstand eingehalten werden, so ist letzterer nicht schon, wie in dem vorigen Falle, bereits gegeben, sondern nach der Höhe der dem Nachbargrundstück zugewendeten Mauer nach § 71 Abs. II erst zu berechnen. Ist das Anwesen, in welchem gebaut werden will, das höher gelegene, so ist das Niveau desselben allein entscheidend, mag auch die Höhe, die hieraus bis zum Dachgesims bezw. der Oberkante der dem Nachbargrundstück gegenüberstehenden Umfassungsmauer sich berechnet, vom Niveau des Nachbargrundstücks ab gemessen, eine bedeutend größere sein.

Im umgekehrten Falle aber, wenn das Grundstück, auf welchem gebaut werden soll, tiefer liegt, als das Nachbargrundstück, entsteht die Frage, ob bei Berechnung der Mauerhöhe behufs Feststellung der Breite des Abstands von der Nachbargrenze von dem Niveau des zu erbauenden Grundstücks ab zu messen ist oder von dem höher gelegenen Nachbarniveau ausgegangen werden darf. Es ist zweifellos zulässig, bei derartigen Niveaudifferenzen den Platz, auf welchen das Rückgebäude gestellt werden soll, und die Fläche, die als Abstand gegenüber der Nachbargrenze unüberbaut bleibt, bis zur Höhenlage des Nachbargrundstücks aufzufüllen und das neu zu erbauende Gebäude auf diese Erhöhung zu stellen. In diesem Falle (Figur 5) ist die Gebäudehöhe, soweit sie der Berechnung des Abstands von der Nachbargrenze zugrunde liegt, zweifellos nach dem erhöhten

Fig. 5.



Die Schraffur deutet die Auffüllung an. R zu errichtendes Rückgebäude, a—b Mauer, deren Höhe zu messen ist, G Grenze, N höher gelegenes Nachbargrundstück A tiefer gelegenes Baugrundstück.

Fig. 6.

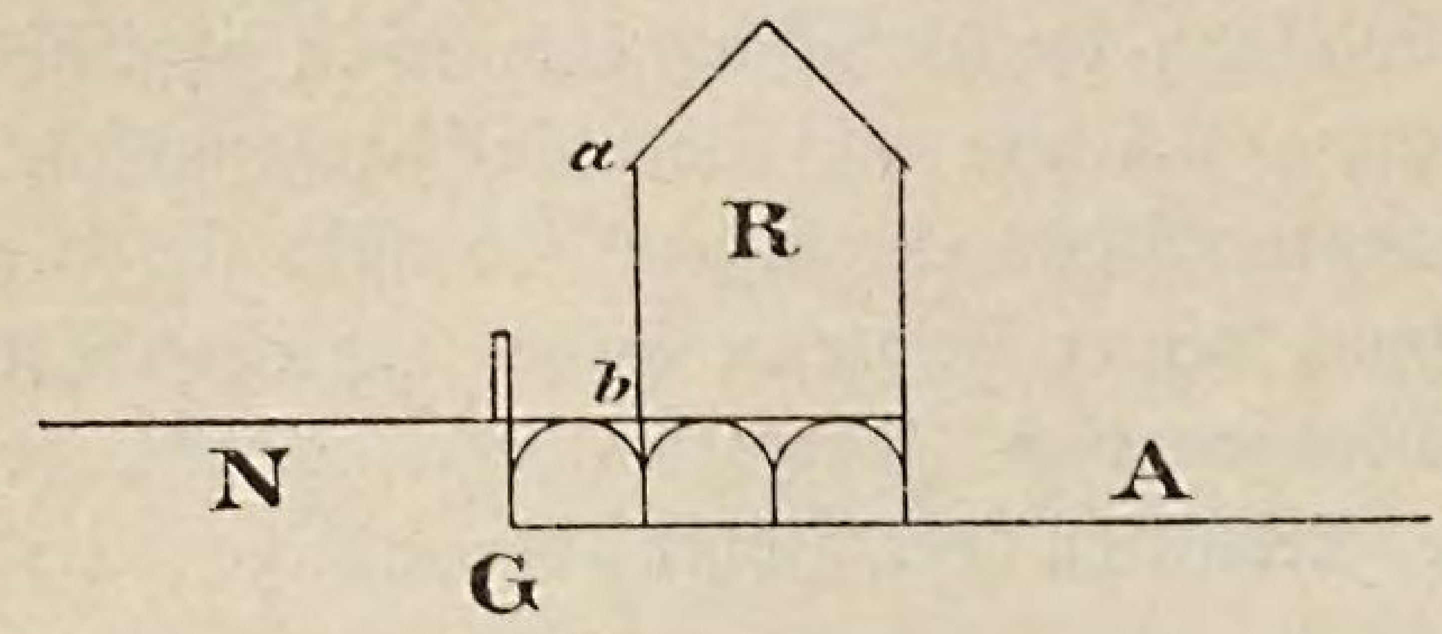
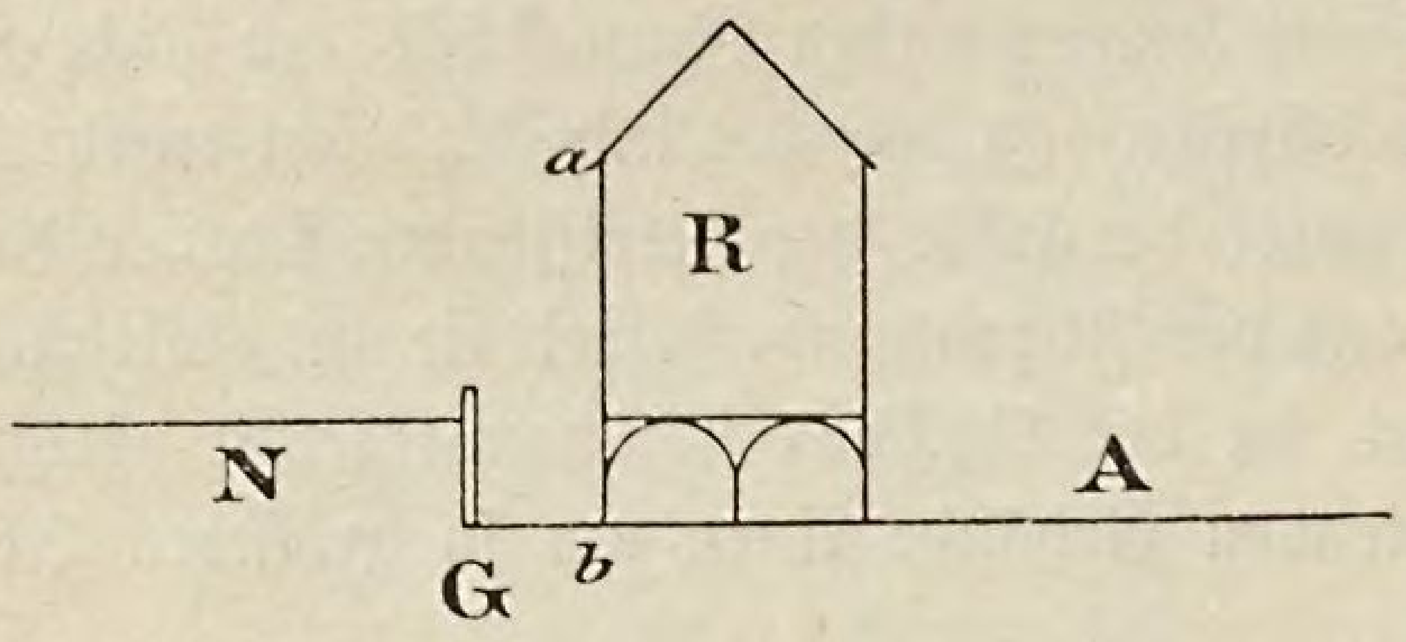


Fig. 7.



Niveau zu bestimmen. Dasselbe gilt für den Fall, wenn die Niveaudifferenz statt durch Auffüllung durch Herstellung von Gewölben ausgeglichen und das Gebäude auf diese gesetzt wird (Figur 6). Ist aber dies nicht zu beanstanden, dann ist auch zulässig, von der Auffüllung und Überwölbung des Zwischenraums ganz abzusehen (Figur 7) und bei Errichtung eines Gebäudes die Höhe erst von dem Niveau des Nachbargrundstückes ab zu bemessen bezw. den unterhalb dieser Höhenlage befindlichen Teil des Gebäudes außer Ansatz zu lassen. Nur darf in diesem Falle durch die Grenzmauer, die gegen das Baugrundstück hin um die Niveaudifferenz höher ist, der Lichteinfall unter einem Winkel von 45° in Anwendung der Vorschrift des § 71 Ziff. 2 letzter Absatz nicht beeinträchtigt werden. Ein derartiges Verfahren verstößt weder gegen die allgemeinen öffentlichen Interessen, noch gegen den dem Nachbar durch § 71 gewährten Schutz, ist dagegen ohne Einfluß auf die Messung der Gebäudehöhe, soweit dieselbe die Grundlage für die Berechnung des Abstandes von dem Vordergebäude des gleichen Baugrundstückes bildet. Für diese Höhe ist stets das Niveau des Baugrundstückes selbst maßgebend.

3. *a.* Nach der früheren Bauordnung wurden einzelne örtliche Aufbauten bei Bestimmung der Höhe nicht in Berechnung gezogen. Dem Ermessen der Lokalbaukommission blieb es überlassen, in welchem Umfange sie oberhalb der größten zulässigen Gebäudehöhe solche Aufbauten noch gestatten wollte. Um hier bestimmte Anhaltspunkte zu bieten, hat die Bauordnung das Maß, innerhalb deren örtliche Aufbauten genehmigt werden dürfen, derart geregelt, daß den auf größere Freiheit in der Verwertung der einzelnen Bauformen gerichteten Forderungen der Architekten damit Rechnung getragen erscheint. Die in Abs. II für örtliche Aufbauten statuierte Vergünstigung ist demnach lediglich auf ästhetische Erwägungen zurückzuführen, nicht aber darauf, dem Bauunternehmer einen materiellen Vorteil zu verschaffen.

Mit den Anforderungen der Hygiene, welche einem jeden Anwesen in einer Straße den Lichteinfall unter einem Winkel von 45° sichern will, läßt sich diese Ausnahme insofern in Einklang bringen, als durch dieselbe die zulässige Gebäudehöhe nicht auf die ganze Länge überschritten wird, vielmehr innerhalb der örtlichen Aufbauten immer noch große Zwischenräume verbleiben, durch welche Licht und Luft unter einem Winkel von 45° Zutritt haben.

b. Die gesamte zulässige Frontfläche wird durch Multipli-

kation der Länge mit der höchsten zulässigen Höhe ermittelt. Es ist demnach nicht die gemäß § 31 Abs. I sich nach der Straßenbreite richtende Gebäudehöhe, sondern die zulässige Gebäudehöhe überhaupt maßgebend. Demnach dürfen in Straßen von weniger als 12 m Breite auch oberhalb der in denselben zulässigen Höhe von 12 m noch örtliche Aufbauten angebracht werden. Das gleiche gilt für Gebäude, welche bereits eine größere, als die nach der Straßenbreite zulässige Höhe besitzen und gemäß § 31 Abs. III in der bisherigen Höhe wieder aufgebaut werden dürfen. Endlich sind örtliche Aufbauten bei Eckhäusern auch in der schmäleren Straße nicht zu beanstanden, wo die für die breitere Straße statthafte Höhe auf eine Ausdehnung gleich der doppelten Länge der schmäleren Straße zugelassen ist.

c. Die bei der Berechnung der Gebäudehöhe in Betracht kommende Fläche der örtlichen Aufbauten wird gefunden, indem auf eine in der Flucht der Baulinie lotrecht stehende Ebene als Bildfläche die über die höchste zulässige Dachneigung sich erhebenden Teile der Aufbauten in der Richtung eines unter einem Höhenwinkel von 45° einfallenden Sonnenstrahles projiziert werden, dessen Ebene auf jener der Bildfläche senkrecht steht. Kamine bleiben hiebei selbstverständlich außer Betracht.

Wird die aus der Façadenlänge und der jeweils zulässigen Maximalhöhe des Gebäudes berechnete Fläche mit F bezeichnet, so kann die Gesamtheit der durch Projektion der Aufbauten entstandenen Flächen $\frac{F}{10}$ betragen. Ergibt die Projektion ein größeres Maß, so sind entweder die Aufbauten entsprechend zu reduzieren oder es ist die Höhenerstreckung des Gebäudes bis zum Hauptgesims soweit abzumindern, daß die nunmehrige Fläche der in der Höhe reduzierten Façade zusammen mit den durch neuerliche Projektion der Aufbauten gefundenen Flächen nicht mehr als $\frac{11}{10}$ F beträgt.

d. Darüber, ob senkrecht stehende Dachfenster als örtliche Aufbauten anzusehen sind, gibt die Bauordnung selbst keinerlei Aufschluß. Hieraus den Schluß zu ziehen, daß dieselben in beliebiger Ausdehnung oberhalb der größten zulässigen Gebäudehöhe noch angebracht werden können, dürfte wohl nicht richtig sein; denn durch senkrecht stehende Dachfenster, gleichviel aus welchem Material sie hergestellt werden, wird der Zutritt von Licht und Luft in gleichem Maße beeinträchtigt, wie bei örtlichen Aufbauten, von denen sie, wenn mit architektonischem Schmuck versehen, oder aus massivem Material hergestellt, ohnedies auch äußerlich nicht zu unterscheiden sind. Ihre Nichteinrechnung bei Festsetzung des Umfanges örtlicher Aufbauten würde überdies dazu führen, daß neben ihnen mit einer Gesamtfläche gleich einem Zehntel des Flächeninhaltes der Fassade örtliche Aufbauten zulässig wären und eine Ausnützung des Dachgeschoßes oberhalb der zulässigen Gebäudehöhe Platz greifen könnte, die sich als eine Umgehung der Bauordnung darstellen würde. Sprechen diese

Erwägungen einerseits dafür, senkrecht stehende Dachfenster nicht unbeschränkt zuzulassen, so dürfte es doch anderseits zu weit gegangen sein, wollte man dieselben oberhalb des Maximums der Gebäudehöhe überhaupt nicht genehmigen. Dieselben können zweifellos so gut wie massive örtliche Aufbauten bei entsprechender architektonischer Ausgestaltung zur Belebung der Silhouette eines Hauses beitragen und sind einer so strengen Behandlung auch aus dem Grunde nicht zu unterwerfen, weil dadurch, was keineswegs die Intention der Bauordnung ist, die Einrichtung von Dachwohnungen oberhalb der zulässigen Gebäudehöhe ganz unmöglich gemacht würde. Es erübrigt daher nur, aufrechtstehende Dachfenster den örtlichen Aufbauten, einschließlich dieser letzteren selbst, gleich zu erachten, und demgemäß mit einem Flächeninhalt gleich einem Zehntel der Frontfläche des betreffenden Gebäudes oberhalb des Maximums der Höhe desselben zu gestatten. Eine Beinträchtigung der Interessen der Architektur kann in dieser Einrechnung nicht erblickt werden, denn das Maß für Zulassung der örtlichen Aufbauten ist soweit gegriffen, daß innerhalb desselben nicht nur die erforderlichen Dachfenster in reichlicher Größe angelegt, sondern auch sonstige örtliche Aufbauten hergestellt werden können.

e. § 30 Abs. II unterscheidet in Ansehung der örtlichen Aufbauten nicht, ob dieselben an der Front eines Vordergebäudes gegen die Straßenseite oder an der Rückfront desselben oder an Rückgebäuden oder Flügelbauten angebracht werden wollen. Demnach ist die Herstellung örtlicher Aufbauten auch bei Gebäuden letzterer Art in dem durch erwähnte Vorschriften bezeichneten Umfang oberhalb der zulässigen Gebäudehöhe nicht zu beanstanden. Bei den manichfachen Durchblicken, die sich gerade in Straßen mit offener Bauweise auf die Rückfronten von Vordergebäuden bezw. die Frontmauern von Flügelbauten und Rückgebäuden eröffnen, sprechen ästhetische Gründe für die Zulassung von örtlichen Aufbauten auch gegen die Hofseite hin.

f. Die Höhe der Umfassungsmauern, welche nicht horizontal abschließen, wird wie bei örtlichen Aufbauten durch Division ihres Flächeninhaltes mit der Gebäudelänge ermittelt. Hiebei ergibt sich die Frage, ob in einem solchen Falle die obersten Giebelteile, welche nicht mehr unter die hienach als zulässig sich ergebende Gesamtfronthöhe fallen, als örtliche Aufbauten zu behandeln sind. Soweit sich hinter denselben noch der Dachraum befindet, ist der Giebel nicht als örtlicher Aufbau, sondern als Umfassungsmauerleib anzusehen und kann daher als dekorativer Aufbau selbst dann nicht gelten, wenn etwa ein steiles Dach durch den Baustil gefordert ist. Nur solche oberhalb der höchsten zulässigen Gebäudehöhe befindliche Teile eines Giebels, welche lediglich zur architektonischen Ausschmückung dienen, wie Vasen, Statuen, Pyramiden, kleine Obelisken, das Dach überragende abgebrochene Giebel, Kreissegmente als Abschlüsse können hiebei auf günstige Behandlung im Sinne des Abs. II Anspruch erheben.

4. *a.* Dachneigungen waren bisher oberhalb des Maximums der Gebäudehöhe bis zu 60° zulässig. Mit der Tendenz des § 31 früher 35 Abs. I, den Straßen den Lichteinfall unter einem Winkel von 45° zu sichern, war ein solches Maß nicht vereinbar. Dasselbe mußte daher auf 45° reduziert werden. Dieser Winkel wird von der Oberkante des Dachgesimses ab gemessen. Hierin liegt insofern eine Milderung, als dadurch die oberhalb des Maximums der Gebäudehöhe zulässige Dachhöhe um ein Maß gleich der Ausladung des Dachgesimses erhöht wird. Strenger wäre die Bestimmung gewesen, daß der Winkel von 45° von der Oberkante der Umfassungsmauer ab gemessen wird. Tritt die Dachneigung nicht bis zur Oberkante des Dachgesimses vor, sondern auf die Oberkante der Umfassungsmauer zurück, so kann sie steiler, als unter einem Winkel von 45° gehalten werden, ohne daß dies gemäß § 30 Abs. III zu beanstanden wäre.

b. Aus den Erwägungen, die zu der Bestimmung geführt haben, daß steile Dachneigungen mit demjenigen Teile ihrer Höhe, welche die Neigung eines Daches von 45° übersteigt, der Gebäudehöhe zugerechnet werden, ergibt sich, daß diese Vorschrift nur da Anwendung zu finden hat, wo sich die Gebäudehöhe nach der Straßenbreite richtet, daß demnach nur das Gebäude, welches die nach der Straßenbreite zulässige Höhe bereits erreicht hat, kein Dach von größerer Neigung als 45° erhalten darf. Dagegen werden Dachneigungen von mehr als 45° dann nicht in die zulässige Gebäudehöhe eingerechnet, wenn letztere durch besondere ortspolizeiliche Vorschriften auf ein geringeres Maß als die Straßenbreite beschränkt ist. Im Geltungsbereiche der offenen Bauweise ist vorbehaltlich strengerer Bestimmungen eine Gebäudehöhe von 20 m zulässig. In Straßen, welche eine größere Breite als 20 m besitzen, dürfen, da die bauordnungsgemäß zulässige Höhe 22 m beträgt, auch Gebäude, die im übrigen der offenen Bauweise unterliegen, bei einer Höhe von 20 m Dächer erhalten, deren Neigung einen Winkel von 45° übersteigt. Denn der Zweck der erwähnten Vorschrift, den gegenüberstehenden Gebäuden einen Lichteinfall unter einem Winkel von 45° zu sichern, wird dadurch in keiner Weise alteriert. Aus dem gleichen Grunde sind selbstverständlich auch in Villenquartieren, in denen die Gebäudehöhe noch weiter beschränkt ist, steile Dachneigungen von mehr als 45° nicht zu beanstanden.

c. Als örtliche Aufbauten sind Dachneigungen unter einem Winkel von mehr als 45° nicht anzusehen. Soferne sie daher die nach § 30 Abs. III festzustellende Höhe überschreiten, sind dieselben auf dem Revisionswege zu reduzieren bezw. die Pläne abzuweisen. Eine Überschreitung um $^1/_{10}$, wie dies für örtliche Aufbauten gestattet ist, kann hier, weil mit der Tendenz dieser Vergünstigung unvereinbar, nicht zugegeben werden und hätte die Folge, daß nach wie vor oberhalb der zulässigen Gebäudehöhe unter direkter Umgehung des § 30 Abs. III Dachneigungen unter einem Winkel von 60° hergestellt würden. Im Gegensatz zu den örtlichen Aufbauten würden sie sich

als eine Überschreitung der Gebäudehöhe in ununterbrochener Linie auf die ganze Anwesenslänge darstellen und in ihrer Wirkung der Erhöhung der Umfassungsmauer selbst um 1/10 bei flacher Dachneigung gleichkommen, was die jetzige Bauordnung gerade ausschließen will.

5. Über den Begriff Monumentalbauten siehe Anm. 2c zu § 83.

§ 31.

I Die Höhe der Vordergebäude soll die mittlere Breite des vor dem betreffenden Gebäude liegenden Straßenteils einschließlich etwaiger Vorgärten nicht überschreiten und darf nicht mehr als 22 m betragen.[1])

II In Straßen unter 12 m Breite kann eine Höhe bis zu 12 m gestattet werden.

III Bei Umbauten kann die Beibehaltung der bisherigen Höhe und Stockwerkszahl zugelassen werden, vorausgesetzt, daß durch den Neubau im Vergleich mit dem alten Bestande eine wesentliche Besserung sich ergibt.[2])

IV Gebäude, die zwischen zwei Parallelstraßen liegen, dürfen für jede Frontwand nur jene Höhe erhalten, die nach vorstehenden Vorschriften für die betreffende Straße — Abs. I mit III — zulässig ist.[3])

V Bei Bebauung von Eckgrundstücken an verschieden breiten Straßen gelten die Maße der breiteren Straße für die Höhenbestimmung an der schmäleren Straße auf eine Fassadenlänge gleich der doppelten Breite der schmäleren Straße von der Hausecke gemessen, jedenfalls aber auf eine Fassadenlänge von 14 m. Für den sich darüber erstreckenden Teil des Gebäudes gelten die Maße der schmäleren Straße.[4])

VI Bei Fassadenmauern, welche nach Maßgabe der vorstehenden Bestimmungen für den einen Teil ihrer Längenausdehnung eine größere, für den andern Teil eine geringere Höhe erhalten würden, kann die Annahme eines einheitlichen, mittleren, nach § 30 Abs. II zu berechnenden Höhenmaßes gestattet bezw. aus ästhetischen Rücksichten gefordert werden.[5])

VII In bestehenden, aber noch nicht vollständig geregelten Straßen kann die Berechnung der Gebäudehöhe nach der durch die Baulinie sich ergebenden Straßenbreite gestattet werden.[6])

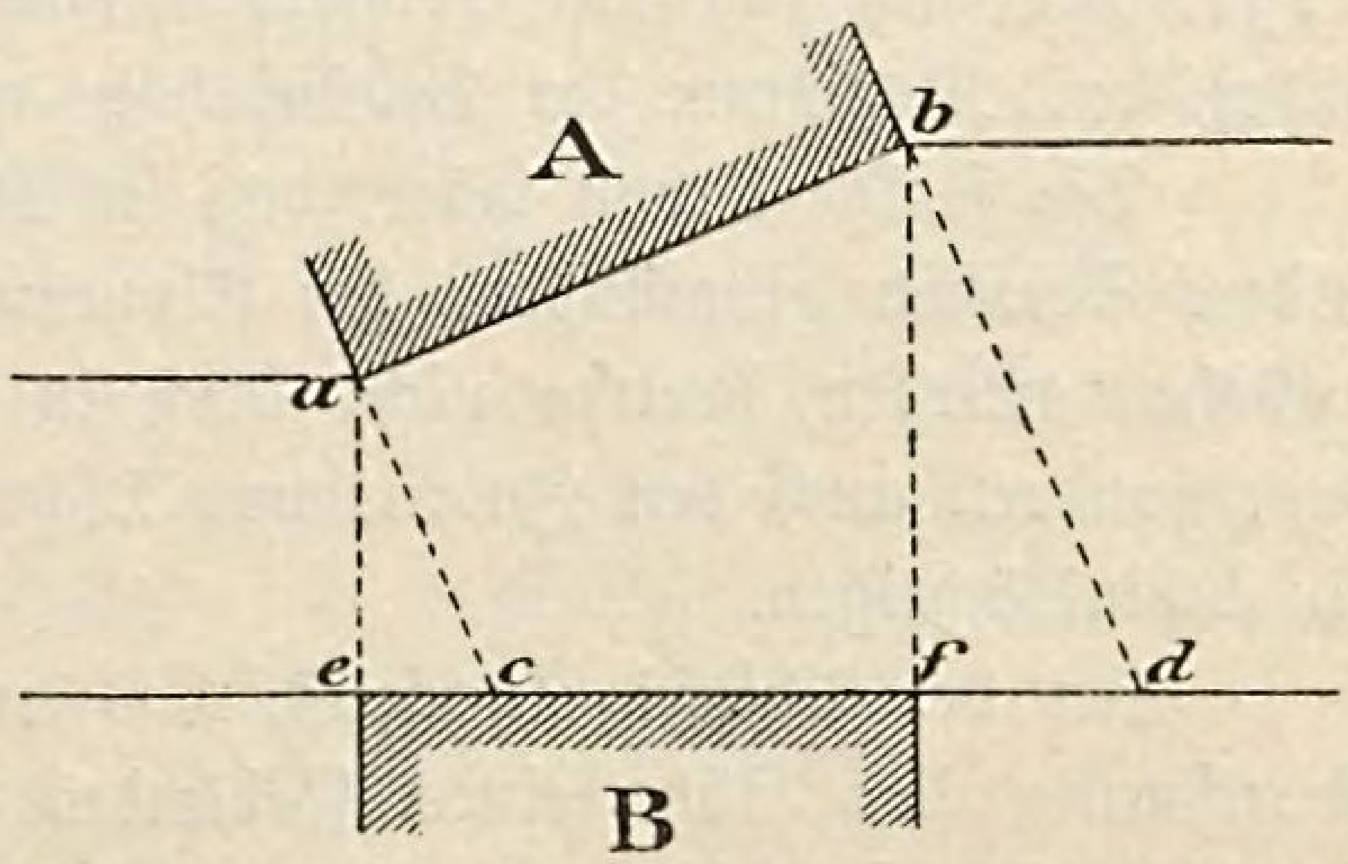
VIII Das Hauptgesims eines Vordergebäudes darf an der Hofseite nicht höher sein, als an der Straßenseite.[7])

1. *a.* An dem Prinzip, daß die Höhe eines Gebäudes nicht größer sein soll, als die Breite der Straße, an der es zu errichten ist, hat die neue Bauordnung nichts geändert, im Gegenteil dasselbe mit voller Schärfe auch da durchgeführt, wo es sich um die Errichtung von Gebäuden an ungleich breiten Straßen handelt. Insoferne nunmehr jeder Anwesensbesitzer lediglich auf den vor seinem Anwesen liegenden Straßenteil angewiesen ist, erscheint er in die Lage versetzt, einerseits die aus der größeren Breite der Straße sich für ihn ergebenden hygienischen, feuer- und verkehrspolizeilichen Vorteile durch Errichtung eines höheren Gebäudes auszunützen, während andererseits derjenige, welcher an einem schmäleren Teile der Straße bauen will, gehalten ist, mit den weniger günstigen Verhältnissen der Lage seines Anwesens zu rechnen und sich mit einer geringeren Gebäudehöhe zu begnügen. Die bisherige Unbilligkeit, die darin lag, daß der Besitzer eines an dem breiteren Teil der Straße gelegenen Areals wegen des Vorhandenseins eines zufällig den gleichen Namen tragenden schmäleren Straßenteils die an und für sich zulässige Gebäudehöhe nicht ausnützen durfte, umgekehrt aber der Eigentümer eines zu einem schmäleren Teil der Straße gehörigen Hauses von einer ihn nicht weiter berührenden Straßenbreite Vorteil zog, ist damit in Wegfall gekommen.

b. Die Ausdehnung des vor dem Gebäude liegenden Straßenteils wird durch zwei senkrecht auf die Flucht des betreffenden Gebäudes zu den beiderseitigen Kommunmitteln gezogene Linien bestimmt. Die von diesen Linien, der Bauflucht bezw. Baulinie (siehe Anm. 6) der gegenüberliegenden Straßenseite, sowie der Front des zu errichtenden Gebäudes begrenzte Fläche wird durch die Länge des letzteren dividiert und so die mittlere Straßenbreite festgestellt. Der Pavillonzwischenraum, sowie ein wegen zu geringer Bauplatztiefe etwa an die Seite gelegter Hofraum bleiben hiebei außer Ansatz.

Bei dieser Art der Berechnung der mittleren Straßenbreite kann der Fall eintreten, daß die zulässige Höhe zweier einander gegenüberstehender Gebäude eine verschiedene ist. Fig. 8.

Fig. 8.



Das Gebäude A darf eine größere Höhe als das Haus B erhalten. So paradox dieses Ergebnis auch erscheinen mag, so ist dasselbe doch keineswegs zu beanstanden. Es findet seine Rechtfertigung darin, daß die mittlere Breite des vor dem Gebäude A gelegenen Straßenteils a b c d größer ist, als die mittlere Breite des vor dem Gebäude B befindlichen Straßenteils a b e f.

c. Aus dem Mangel eines Vorbehalts zu § 31 Abs. I geht hervor, daß die thatsächliche Straßenbreite entscheidet, demnach auch dann der Berechnung der Gebäudehöhe zugrunde zu legen ist, wenn die ungleiche Breite durch ein gemäß § 5 Abs. VII genehmigtes Zurückrücken eines Neubaues hinter die Baulinie erzielt wurde. Auch in einem solchen Falle ist die größere Gebäudehöhe zuläßig. Es ergibt sich übrigens hieraus, daß ein Zurückrücken hinter die Baulinie aus ästhetischen Rücksichten nicht schlechthin, sondern nur dann zu gestatten ist, wenn in der That durch das Zurückrücken eine erhöhte architektonische Wirkung bei einem in künstlerischer Beziehung hervorragenden Gebäude erzielt wird.

Umgekehrt wird daran festzuhalten sein, daß diese Vergünstigung des Höherbauens nicht bei Stockwerksaufsetzungen, oder sonstigen die Höhe beeinflussenden Bauvornahmen in bereits vorhandenen, hinter der Baulinie stehenden Gebäuden Platz greift, da deren Front sich nicht etwa infolge besonderer Genehmigung aus ästhetischen Rücksichten, sondern lediglich deswegen hinter der Baulinie befindet, weil letztere erst nach ihrer Errichtung festgesetzt wurde. Ihre rechtliche Begründung findet diese Unterscheidung darin, daß bei Zurückrückung von Gebäuden aus ästhetischen Gründen es sich um die Schaffung eines Definitivums mit all seinen rechtlichen Folgen handelt, daher die Einhaltung der Baulinie im Sinne eines späteren Vorrückens nicht mehr in Betracht kommt, während Bauvornahmen in gewöhnlichen, hinter der Baulinie stehenden Gebäuden immerhin einen provisorischen Charakter, wenn auch im weiteren Sinne des Wortes, an sich tragen und daher die Wirkung der Baulinienfestsetzung, daß bei einem Neubau in der Regel auf die Baulinie vorzurücken ist, keineswegs aufheben. Es ist daher nicht zuläßig, aufgrund der als Provisorium anzusehenden Thatsache, daß ein Gebäude hinter der Baulinie steht, demnach die Straßenbreite dort thatsächlich eine größere ist, als das Alignement vorschreibt, eine Gebäudehöhe zu berechnen, welche mit dem Definitivum, dem Vorrücken in die Baulinie, unvereinbar wäre.

d. Nach dem Grundsatz, wonach die Höhe eines Vordergebäudes durch die mittlere Breite des vor demselben gelegenen Straßenteiles bestimmt wird, müßte da, wo ein Gebäude einer Straßeneinmündung gegenüberliegt, demnach sich vor demselben eine Straße mit ihrer ganzen Länge befindet, das Maximum der Gebäudehöhe mit 22 m zuläßig sein.

Die Folge davon wäre, daß in Straßen unter 12 m Breite, auf welche andere Straßen einmünden, der Einmündung gegenüber turmartige Gebäude entstehen würden, welche nicht bloß in ästhetischer Beziehung zu beanstanden sind, sondern auch den Zutritt von Licht und Luft gegen die Nachbargebäude hin beeinträchtigen.

In der Absicht einerseits, das in § 31 Abs. I statuierte Prinzip der Berechnung der Höhe eines Gebäudes nach der Breite des vor demselben liegenden Straßenteiles aufrecht zu erhalten, andererseits aber die ästhetischen

und sanitären Bedenken zu mildern, die der Errichtung hoher Gebäude gegenüber von Straßeneinmündungen an im übrigen bedeutend schmäleren Straßen entgegenstehen, hatte § 31 Abs. VI des magistratischen Entwurfes für diesen Fall über die nach der Straßenbreite zulässige Höhe ein weiteres Stockwerk, bezw. eine Erhöhung um 4 m auf eine Ausdehnung gleich der Breite der Straßeneinmündung zugelassen. Durch die Ministerialkommission wurde indessen diese Bestimmung gestrichen, aber, wie aus den Ausführungen der Gegner derselben hervorging, nicht etwa deshalb, weil Straßeneinmündungen gegenüber eine Höhe von 22 m zulässig sein soll, sondern deshalb, weil selbst eine Erhöhung um ein weiteres Stockwerk bezw. 4 m als unstatthaft erachtet wurde. Es wollte demnach ausgeschlossen werden, daß bei Gebäuden, welche ganz oder zum Teil Straßeneinmündungen gegenüberliegen, dieser Umstand mit in Rechnung gezogen werde, eine Intention, die genügend dadurch ausgedrückt zu sein schien, daß die mittlere Breite des vor dem Gebäude liegenden Straßenteiles, d. h. jenes Teiles der Straße, zu welchem das Gebäude gehört, der Höhenbestimmung zu Grunde gelegt wird. In solchen Fällen wird bei durchaus gleicher Breite der Hauptstraße die Baulinie als von der einen Ecke der einmündenden Straße zur anderen Ecke hinübergezogen gedacht und hienach die Gebäudehöhe bemessen.

Die Interpretation dieser Vorschrift wird in der Praxis voraussichtlich vielfache Schwierigkeiten bieten, insoferne dieselbe lediglich für Gebäude gilt, die Straßeneinmündungen gegenüberliegen, nicht aber für Gebäude an einer auf einen Platz ausmündenden Straßenflucht — vergl. Figur 10 und Anmerkung 1e. — Denn in vielen Fällen wird die Unterscheidung, ob ein Gebäude einem Platz oder einer Straßeneinmündung gegenübersteht, bei der manichfachen Gestaltung von Straßeneinmündungen und Straßenkreuzungen und bei der Thatsache, daß Straßen unter Umständen eine größere Breite als Plätze besitzen, sich sehr schwierig gestalten.

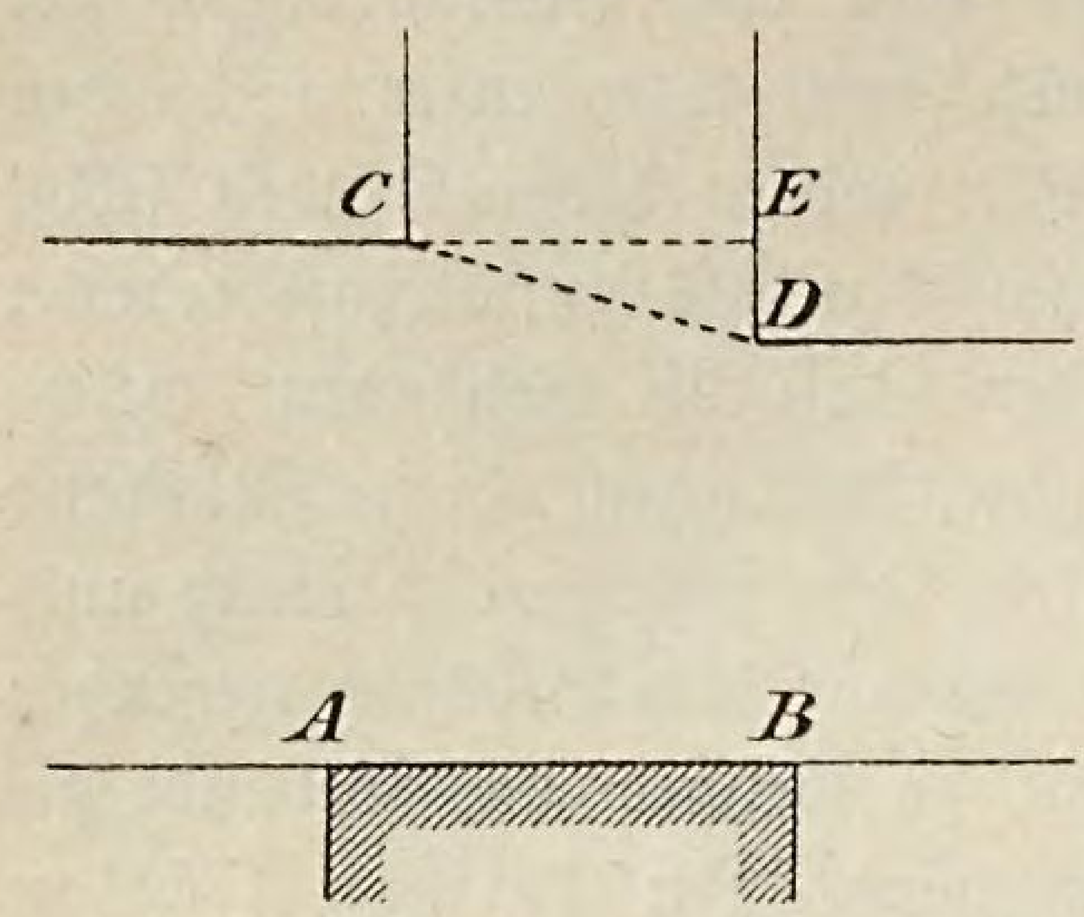
Nehme man beispielsweise an, daß ein Gebäude, das zu einer 12 m breiten Straße gehört, einer 30 m breiten Straßeneinmündung gegenüberliegt. In diesem Falle darf die Gebäudehöhe 12 m nicht überschreiten, mag auch die 30 m breite Straße eine Länge von einem Kilometer besitzen. Befindet sich das Gebäude aber einem Platze gegenüber, dessen Breite gleichfalls 30 m und dessen Länge senkrecht zu dem betreffenden Gebäude gemessen 40 m beträgt, so darf das Gebäude eine Höhe von 22 m erhalten, selbst wenn der Platz ihm gegenüber sackartig abschließt oder in eine schmälere Straße übergeht.

Gegenüber derartigen offenkundigen logischen Widersprüchen wird die Vorschrift des § 83 Abs. III, welche die Gewährung von Dispensation durch das k. Staatsministerium des Innern vorsieht, aufgrund der Erwägung Abhilfe bieten dürfen, daß, wenn Eckhäuser an derartig breiten Straßen ihre größere Höhe auch in der schmäleren Straße beibehalten können, auch bei einem Hause, welches zwar zu einer schmäleren Straße gehört, jedoch mit seiner ganzen Front der Ausmündung einer breiten Straße gegenübersteht, die

Genehmigung einer größeren Höhe mit den öffentlichen Interessen wohl vereinbar erscheint.

Nicht selten kommt es vor, daß die Straße, an welcher das zu errichtende Gebäude liegt, vor der Einmündung der Nebenstraße eine größere Breite als nach der Einmündung besitzt. — Figur 9. — In diesem Falle erschiene es unbillig, den in Frage kommenden Straßenteil nach der Linie CD abzugrenzen und somit es dem zu errichtenden Gebäude AB als Nachteil anzurechnen, daß es nicht einem in der Fluchtlinie CE stehenden Gebäude, sondern einer für die öffentlichen Interessen in jeder Beziehung günstigeren Straßeneinmündung gegenüber liegt. Es wird daher bei einer derartigen Situation angenommen, daß der breitere Straßenteil sich über die Einmündung der Nebenstraße bis zu deren, infolge der Verengerung der Hauptstraße verlängerter Flucht in der Richtung CE fortsetzt.

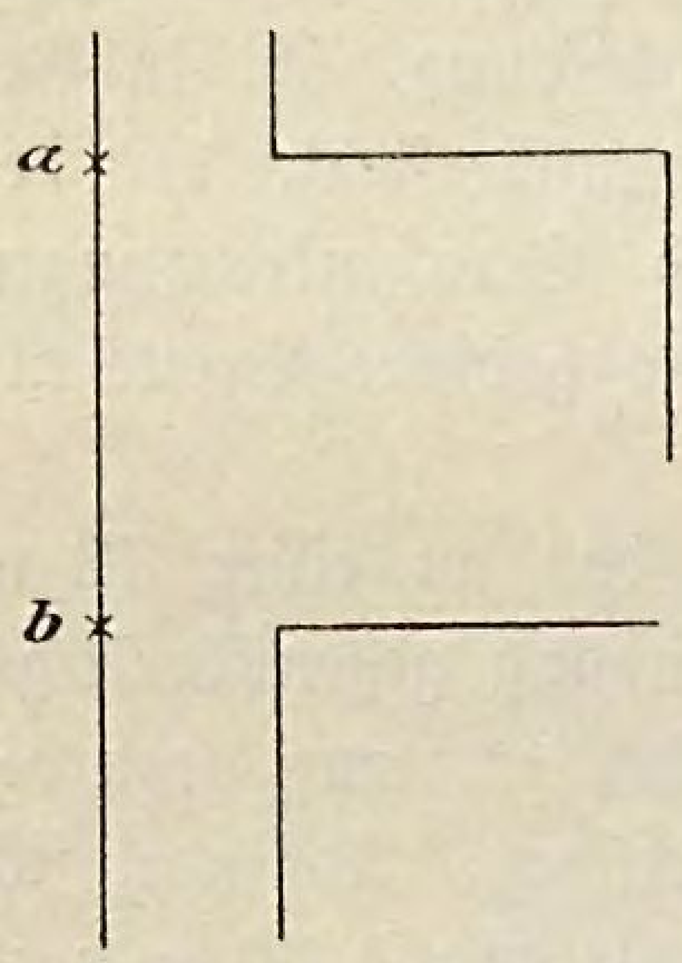
Fig. 9.



Für die Verlängerung dieser Flucht der Nebenstraße ED wird die Gebäudehöhe, da ein Eckhaus in Frage ist, nach § 31 Abs. V berechnet.

e. Wird eine Straße von einem Platz derart geteilt, Fig. 10, daß die eine Seite des letzteren a—b zugleich die Verbindung der unterbrochenen Bauflucht der Straße herstellt, wie dies bei der Residenzstraße und dem Max-Josefsplatze der Fall ist, so entsteht ein Verhältnis, welches mit dem durch Einmündung von Querstraßen geschaffenen Zustand eine gewisse Ähnlichkeit insoferne besitzt, als hier der Platz an die Stelle der einmündenden Straße tritt. Gleichwohl darf in einem solchen Falle bei Errichtung von Gebäuden in der Strecke a—b die nach der Breite des Platzes zulässige Höhe bis zum Maximum von 22 m ausgenützt werden.

Fig. 10.



f. Gebäude, die an einem Platz gelegen sind, dürfen, wie bereits sub 1e angedeutet, in einer der Breite des betreffenden Platzes entsprechenden Höhe bis zum Maximum von 22 m hergestellt werden. Bei Anwendung dieses Satzes können sich Zweifel in doppelter Hinsicht ergeben *α)* darüber, was man überhaupt unter einem Platz versteht, *β)* darüber, wann ein Haus an einem Platze steht.

Zu *α.* Für die baupolizeiliche Würdigung ist es ohne Belang, ob der Platz als solcher mit einem Namen bezeichnet ist oder nicht. Das charakteristische Merkmal eines Platzes besteht vielmehr darin, daß derselbe die auf ihn einmündenden Straßen an Breite übertrifft und außerdem die Bildung selbständiger Fassaden gestattet. Demnach ist nicht als ein Platz

anzusehen die Kreuzung mehrerer Straßen, die durch sich nicht als selbständige Fassaden darstellende Eckabschrägungen platzartig erweitert wird. — Figur 11. — Erhalten diese Eckabschrägungen indessen eine Ausdehnung, welche eine selbständige Fassadenbildung ermöglicht, so hat man es mit einem Platz zu thun, gleichviel ob derselbe einen Namen trägt oder nicht. Derartigen großen Eckabschrägungen verdankt beispielsweise der Gärtnerplatz seine Entstehung. Figur 12.

Fig. 11.

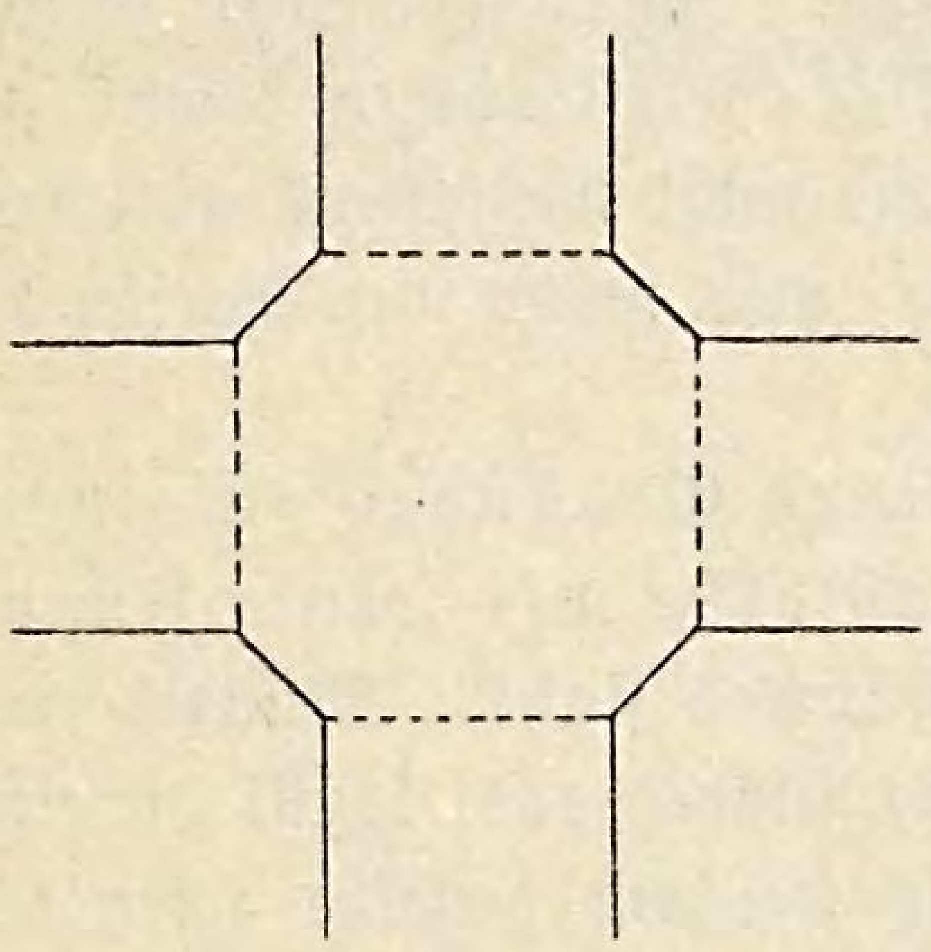
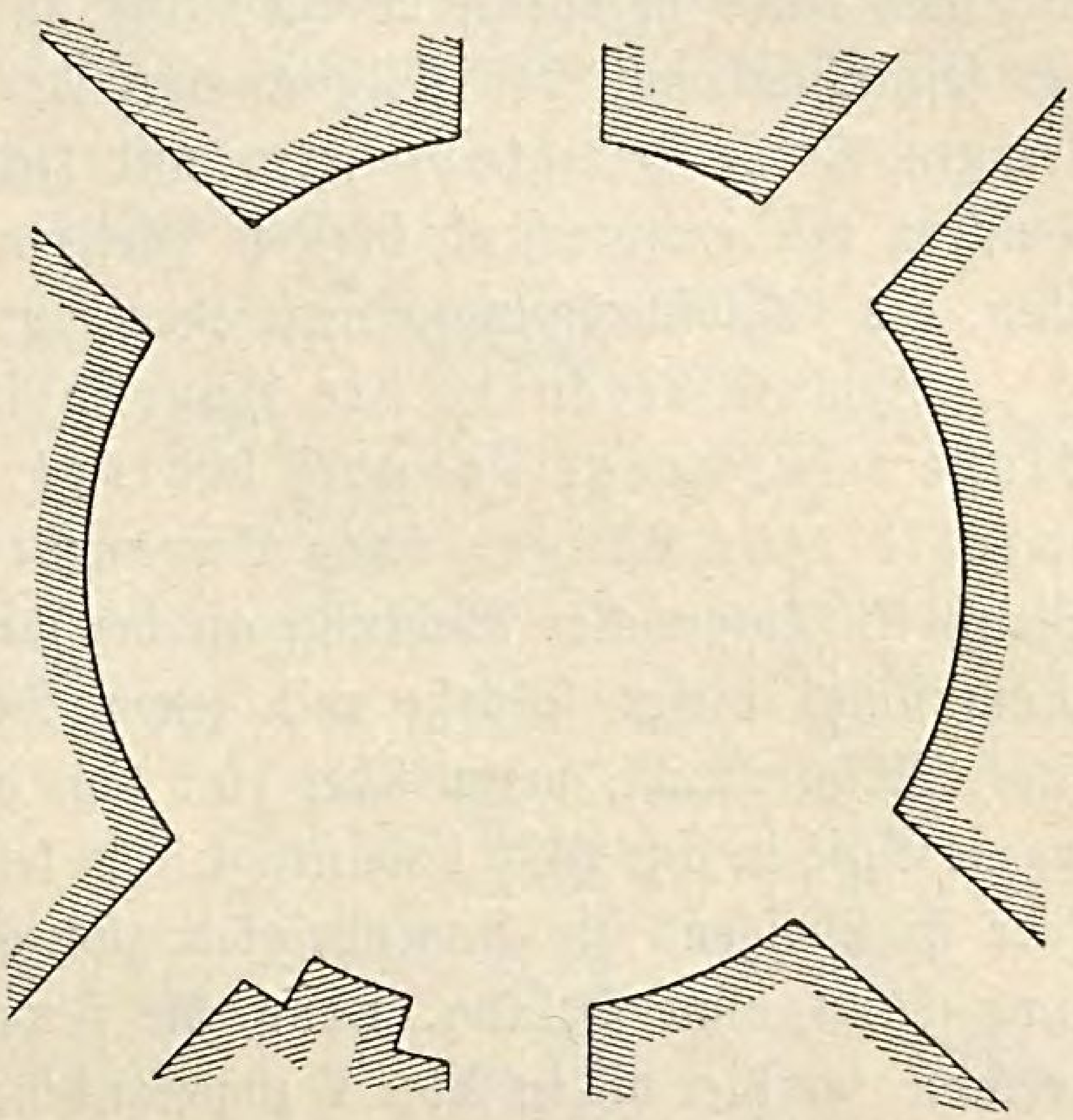
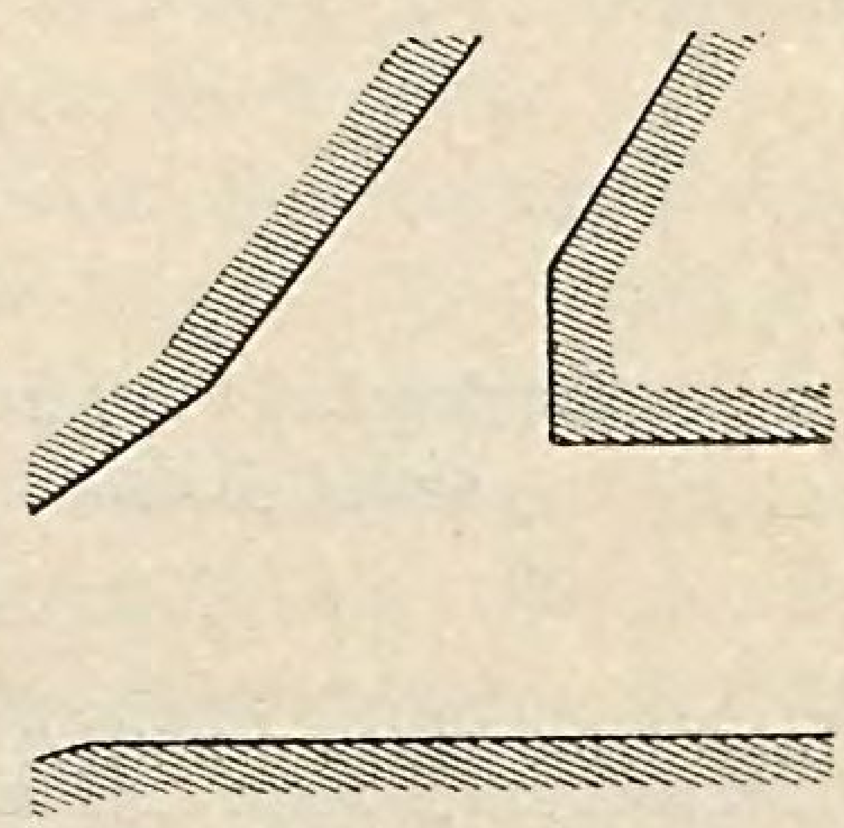


Fig. 12.



An Bedeutung für die Bemessung der Gebäudehöhe würde demselben an und für sich der an dem Übergang der Heustraße in die Herzog-Heinrichstraße durch Kreuzung der Findlingstraße und Einmündung der Uhland- und Lessingstraße entstandene namenlose Platz gleich zu erachten sein, wenn nicht hier die besonderen, für die Theresienwiese geltenden Baubeschränkungen und die Breite der betreffenden Straßen diese Bedeutung wieder aufheben würden. Ebenso ist beispielsweise die Kreuzung der Reichenbachstraße mit der Rumfordstraße, auf welche überdies noch die Buttermelcherstraße und Utzschneiderstraße einmündet, als ein Platz anzusehen. Figur 17. Desgleichen ist überall da, wo sich die Straßen, wie z. B. die Rumford- und Baaderstraße, strahlenförmig teilen, thatsächlich ein Platz vorhanden. Figur 13. Derartige Flächen waren früher von der Lokalbaukommission nicht als Plätze anerkannt und es wurde daher die Gebäudehöhe nicht nach der Breite des Platzes, sondern nur nach der Breite der Straße bestimmt, die sich dort kreuzt, bezw. einmündet. Da nach der neuen Bauordnung die Höhe eines Gebäudes nach der Breite des vor ihm liegenden Straßenteiles berechnet wird, so kann bei derartigen Plätzen, mögen sie auch als solche nicht straßenpolizeilich anerkannt sein, die größere Höhe eventuell bis zu 22 m nicht beanstandet werden, vorausgesetzt, daß das betreffende Gebäude auch wirklich an einem Platze steht.

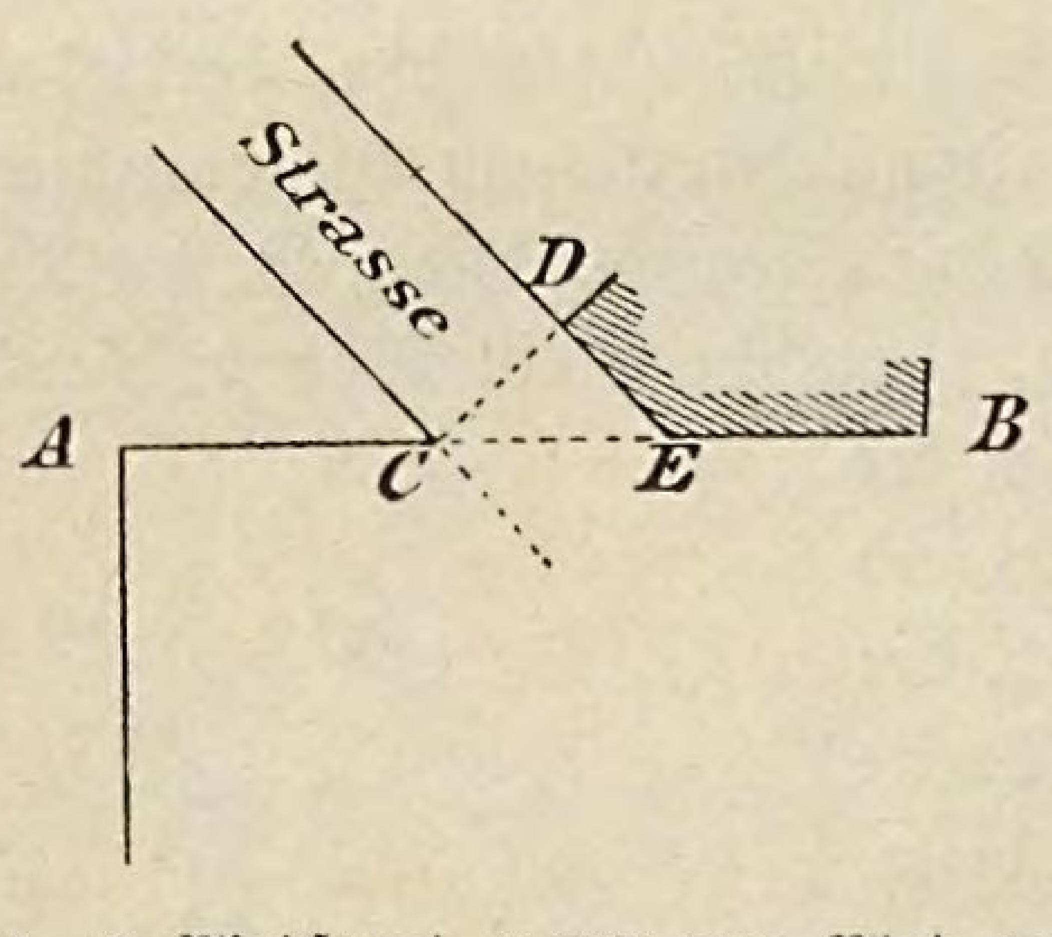
Fig. 13.



Zu β. Wenn ein Haus einem Platze in baupolizeilichem Sinne zugezählt und die Höhe nach der Breite des letzteren bestimmt werden soll, so muß dasselbe mit einer selbständigen Front an dem Platze gelegen sein. Gebäude, die lediglich mit Eckabschrägungen auf einen Platz stoßen, werden demselben nicht zugerechnet, vielmehr hinsichtlich ihrer Höhe nach den Straßen beurteilt, zu welchen ihre Fassaden gehören. Ob eine selbständige Front oder lediglich eine Eckabschrägung vorhanden, ist aufgrund der im einzelnen Falle gegebenen Verhältnisse zu beurteilen. Im allgemeinen dürfte zur Hintanhaltung von Mißbräuchen der Begriff der selbständigen Front im strengen Sinne zu interpretieren und Fassaden, die nicht wenigstens aus drei Fenstern mit entsprechend breiten Pfeilern bestehen, also unter 9 m Breite besitzen, als Eckabschrägungen anzusehen sein.

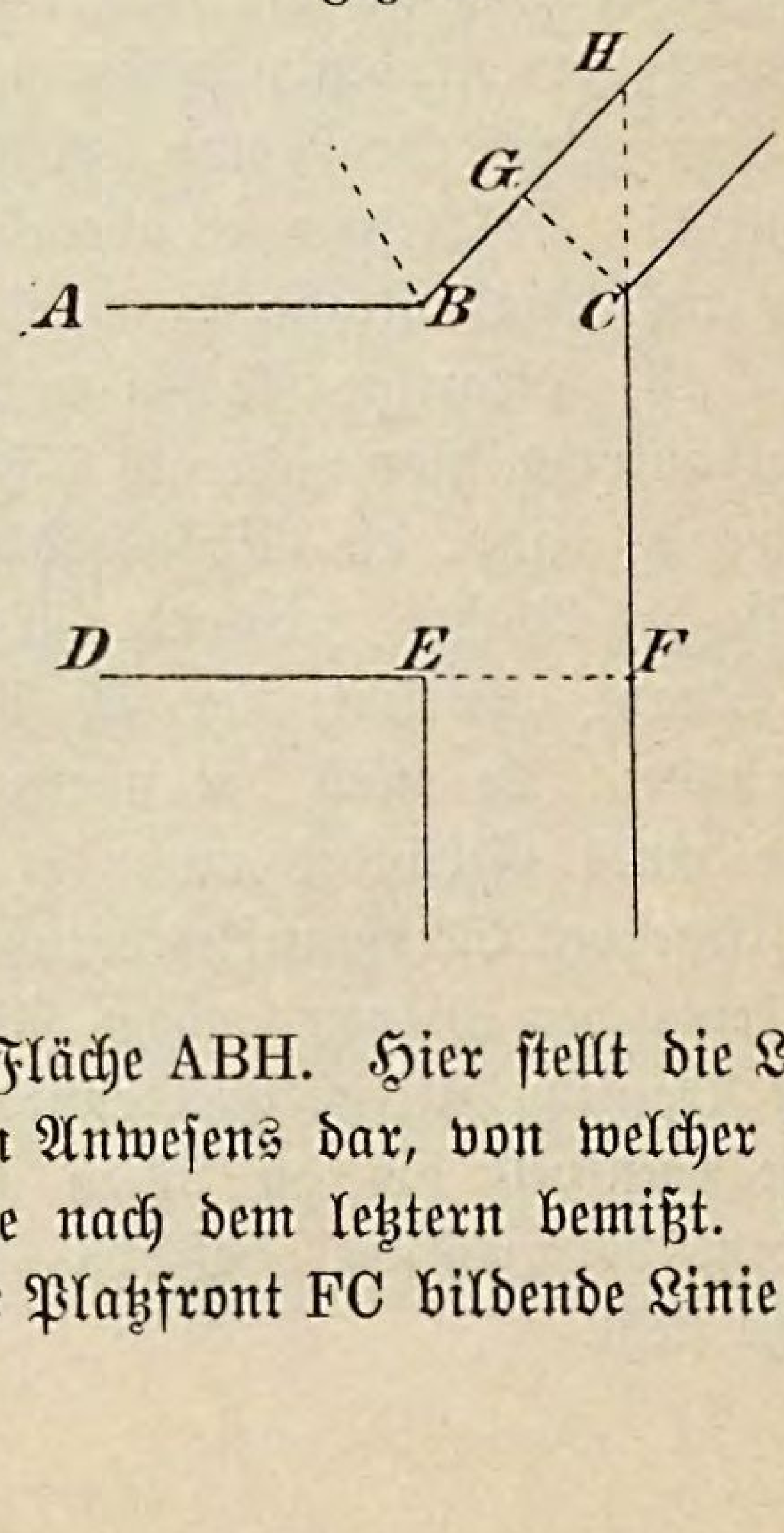
Im übrigen ist die Zugehörigkeit eines Gebäudes zu einem Platze keineswegs dadurch bedingt, daß dasselbe mit seiner Front parallel zur Längs- oder Querachse des Platzes steht. Mündet eine Straße in diagonaler Richtung an der Front eines Platzes aus, so ist die eine Mauerflucht dieser Straße mit jenem Teile, mit welchem dieselbe über die andere Mauerflucht, bezw. über eine von deren Ende senkrecht auf sie selbst gezogene Linie in den Platz hineinragt, dem letzteren zuzurechnen. — Siehe Figur 14. Hier ist übrigens die Zugehörigkeit zum Platze für die baupolizeiliche Würdigung dann ohne Belang, wenn die Fronten DE und EB zu einem Eckhause gehören, da hier die in Abs. V zugestandene Vergünstigung Platz greift. Anders dagegen ist die Sache dann gelagert, wenn der Eckplatz, dessen eine Front die Ausmündung der Straße auf den Platz vermittelt, von der Ecke ab in zwei selbständige Plätze geteilt ist. — Siehe auf Figur 15 (einem Teile des Pariser

Fig. 14.



A—B Platzfront, CDE zum Platz gehörige Fläche.

Fig. 15.



ABCDEF Platz. Das Dreieck BCG fällt zum Platze.

Platzes) die einen stumpfen Winkel bildende Fläche ABH. Hier stellt die Linie BH für sich allein die Front eines selbständigen Anwesens dar, von welcher nur der Teil BG zum Platze fällt und seine Höhe nach dem letztern bemißt. Unzulässig wäre es hier, die die Fortsetzung der Platzfront FC bildende Linie CH

als Grenze zwischen Straße und Platz anzunehmen und so auch die Front GH zu diesem zu ziehen. Denn derselben steht die andere Straßenflucht gegenüber, weshalb für diesen Teil gemäß § 31 Abs. I die Höhe nur nach der Breite der Straße bestimmt werden kann. Angenommen z. B. es wäre der Gärtnerplatz nach den punktierten Linien angelegt worden (Figur 16), so müßten die Gebäude A und B dem Platze zugerechnet werden.

Ein besonders interessantes Bild der verschiedenen Grade der Zugehörigkeit von Gebäuden zu einem Platze bietet die bereits erwähnte Kreuzung der Reichenbach- und Rumfordstraße. — Figur 17. — Hier stehen die Häuser

Fig. 16.

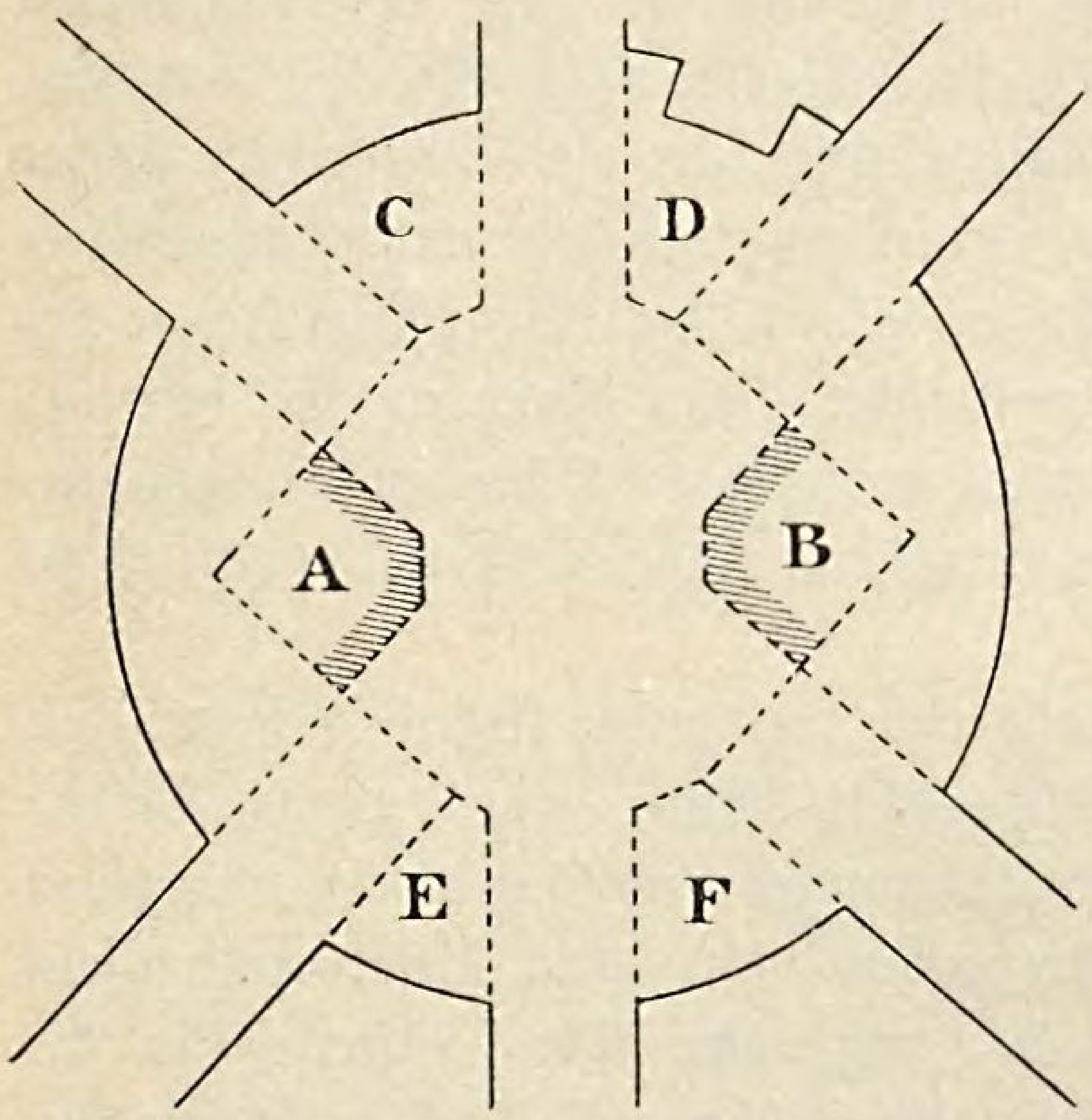
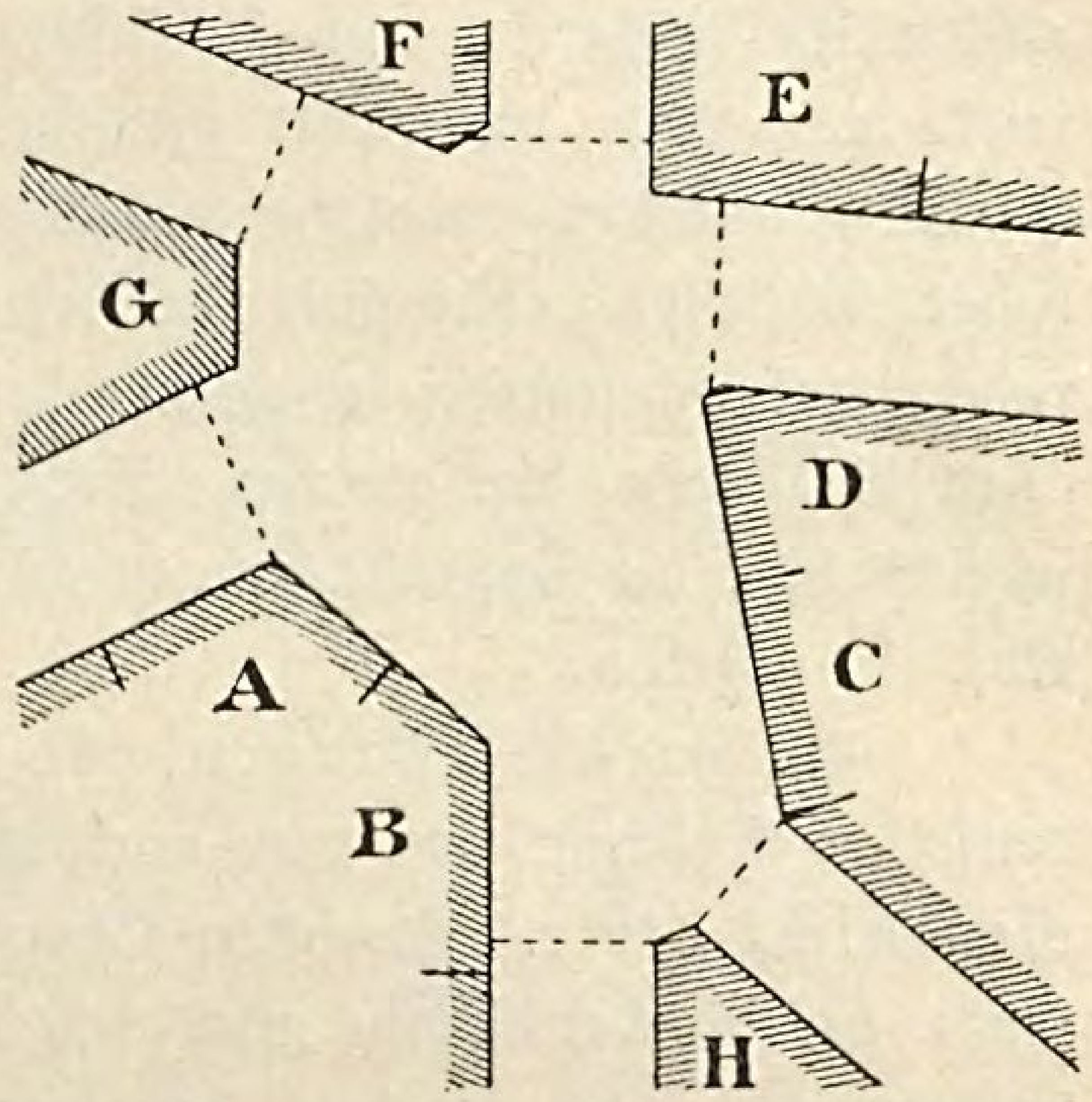


Fig. 17.



A, B, C und D mit ihren Fronten ganz an dem durch punktierte Linien abgegrenzten Platze. Das Eckhaus E grenzt nur mit einem kleinen Teil seiner beiden Fronten an den Platz und zieht daher hieraus für die Gebäudehöhe nur geringen Nutzen. (Siehe übrigens Anm. 5d.) Das gegenüberliegende Eckhaus F fällt mit der größeren Hälfte seiner sich in die Buttermelcherstraße ziehenden Front in den Platz. Das Haus G bildet vermöge seiner großen, eine selbständige Fassade darstellenden, gegen den Platz gerichteten Eckabschrägung ein Doppeleckhaus, während das Gebäude H mit seiner sich nicht als Fassade charakterisierenden Eckabschrägung überhaupt nicht zum Platze gehört.

2. Die Vorschrift des § 35 Abs. VI der früheren Bauordnung, inhaltlich deren dann, wenn die Mehrzahl der Gebäude die nach der Straßenbreite zulässige Höhe überschritten hatte, eine Erhöhung um ein weiteres Stockwerk gestattet werden konnte, begegnete in der Praxis den manichfaltigsten Schwierigkeiten. Es ist diese Bestimmung daher in die jetzige Bauordnung nicht übergegangen, vielmehr durch die Vorschrift des § 31 Abs. III ersetzt worden. Die Vergünstigung, daß jemand in älteren bestehenden Straßen bei Neubauten und Umbauten über die bisherige Höhe und zugleich über die Straßenbreite hinausgehen

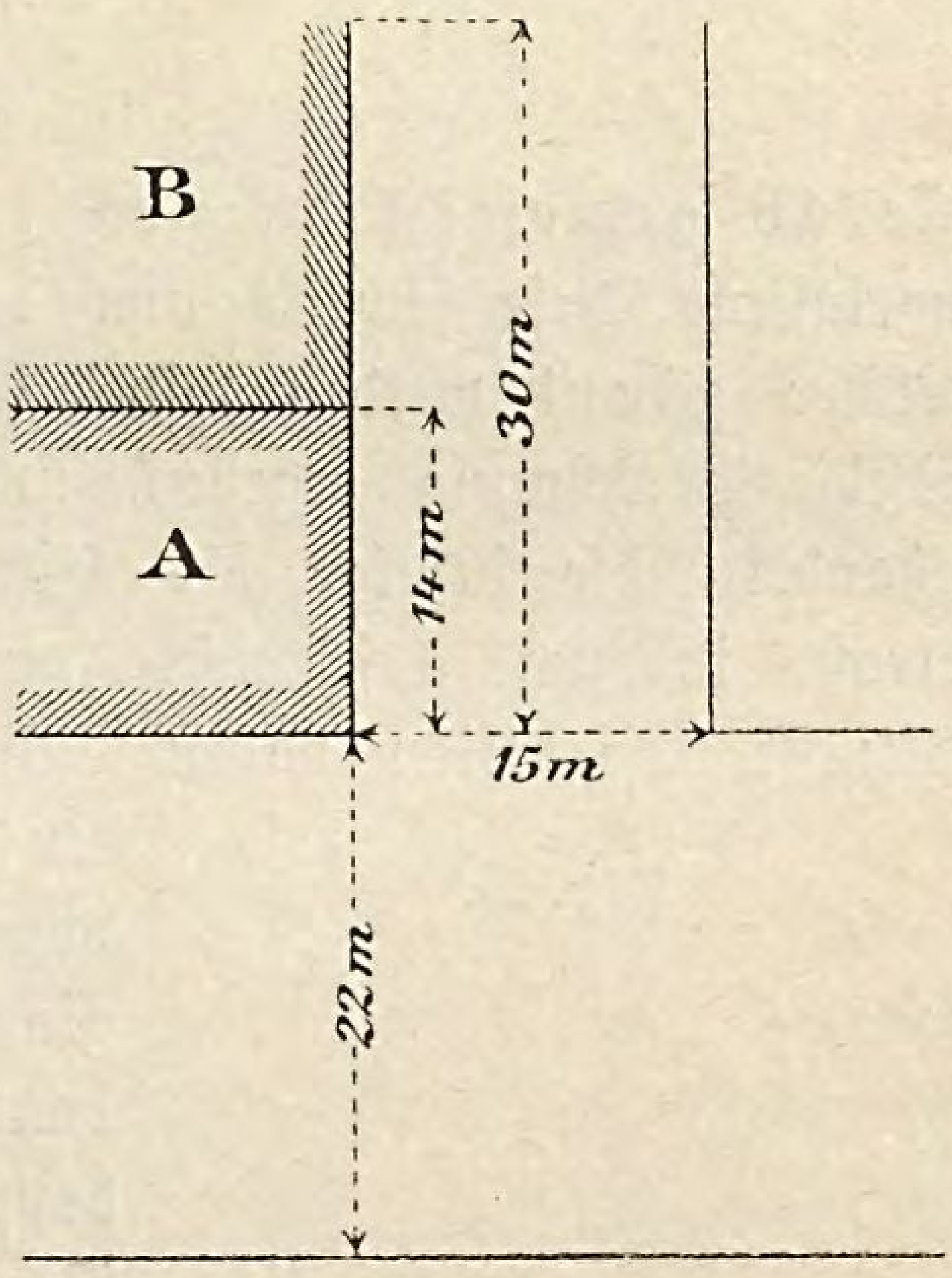
konnte, ist damit in Wegfall gekommen. Stellt sich auch die neue Bestimmung gegenüber der früheren als eine Verschärfung dar, so ist dieselbe insoferne gleichwohl zu begrüßen, weil sie gerechter ist und zufällige, in einer Straße gegebene thatsächliche Verhältnisse nicht zur Voraussetzung für weitgehende Ausnahmen macht. Immerhin kann auch die Vorschrift des § 31 Abs. III zu unbilligen Härten führen. In der 14 m breiten Kaufingerstraße z. B., in welcher fast sämtliche Gebäude eine Höhe von 18 bis 20 m besitzen, dürfen die wenigen älteren Häuser, welche mit ihrer Höhe über die Straßenbreite nicht hinausgehen, im Falle eines Neubaues nicht höher werden, als es die Regel des § 31 Abs. I auch für Gebäude an neuen Straßen zuläßt. Die betreffenden Anwesensbesitzer sind demnach um des Umstandes willen im Nachteile, daß sie länger als ihre Nachbarn hinsichtlich des Zutritts von Licht und Luft günstigere Verhältnisse für die Straße vor ihren Häusern aufrecht erhalten haben. Da es in hygienischer und feuerpolizeilicher Beziehung durchaus unbedenklich, in ästhetischer Beziehung aber geradezu wünschenswert erscheint, bei dem Umbau dieser Anwesen die fast bei allen Gebäuden der gleichen Straße bereits vorhandene Höhe zu genehmigen, so sind hier die Voraussetzungen für die Gewährung von Dispens gemäß § 83 Abs. III gegeben.

3. Parallelstraßen, die so nahe neben einander liegen, daß zwischen denselben Gebäude von nur normaler Tiefe Platz haben, gibt es in München nicht viele. Zwischen Ober- und Unteranger und Gänsebühl und gegen Ende der Nordendstraße und des Türkengrabens hin wird dieser Fall allein vorkommen. Es ergeben sich hieraus bei ungleicher Straßenbreite für die beiderseitigen Hauptfronten verschiedene Dachgesimshöhen und Dachkonstruktionen, die im allgemeinen nicht günstig sind, immerhin aber in dem vorwürfigen Falle geduldet werden müssen.

4. *a.* An Stelle der früheren, rein willkürlichen Bestimmung, wornach die Tiefe, auf welche bei Eckhäusern an ungleich breiten Straßen die größere Gebäudehöhe in der schmäleren Straße zuzulassen ist, nach der Länge der Front an der breiteren Straße zu berechnen war, ist Abs. V getreten. Derselbe legt das Hauptgewicht auf einen bisher nicht berücksichtigten, sachlich aber ausschlaggebenden Faktor, die Breite der schmäleren Straße, deren doppeltes Maß nunmehr für die Beibehaltung der größeren Höhe in der schmäleren Straße bestimmend ist. — Damit diese Vorschrift auch bei sehr geringer Breite der letzteren einen praktischen Wert habe, ist überdies die an der breiteren Straße zulässige Höhe wenigstens auf die Tiefe eines Stockwerkes, 14 m, auch dann beizubehalten, wenn die Breite der schmäleren Straße weniger als 7 m beträgt. — Für Eckhäuser, die an der breiteren Straße nur eine geringe Frontlänge besitzen, ergibt sich hieraus gegenüber der früheren Norm eine wesentliche Besserstellung, während der hygienische Nachteil, der aus der Zulassung der größeren Gebäudehöhe in einer sehr schmalen Straße unter Umständen selbst bis zu 22 m Tiefe sich ergab, nunmehr vermieden ist.

b. **Einschränkung der Vorschrift des § 31 Abs. V auf Eckhäuser.** Die Zulassung der bei Eckanwesen an der breiteren Straße statthaften Höhe in der schmäleren Straße beruht auf dem Umstande, daß diese Höhe sich naturgemäß auch auf die an der schmäleren Straße gelegene Front miterstreckt, und daß es unbillig wäre, ein Eckhaus um des günstigen Umstands willen, daß es von einer zweiten Straßenseite her Licht und Luft empfängt, schlechter inbezug auf seine Höhe zu behandeln, als ein mitten in einer Straßenflucht gelegenes Haus. Für die Beibehaltung dieser Höhe auf einer Ausdehnung gleich der doppelten Breite der schmäleren Straße spricht die Erwägung, daß die aus der Lage an der breiteren Straße für ein Eckhaus entspringenden hygienischen und feuerpolizeilichen Vorteile auf diese Entfernung von der breiteren Straße ab gemessen noch ihre Wirkung äußern. Es folgt hieraus, daß die Vorschrift des § 31 Abs. V sich nur auf Eckhäuser allein bezieht, und nicht etwa in weiterem Sinne dahin interpretiert werden kann, daß in schmäleren, auf breitere einmündenden Straßen die für die breitere Straße zulässige größere Höhe auf die doppelte Breite der schmäleren Straße schlechthin, demnach auch dann gestattet werden könne, wenn innerhalb dieser Strecke außer dem Eckhaus noch weitere Vordergebäude gelegen sind. Figur 18.

Fig. 18.



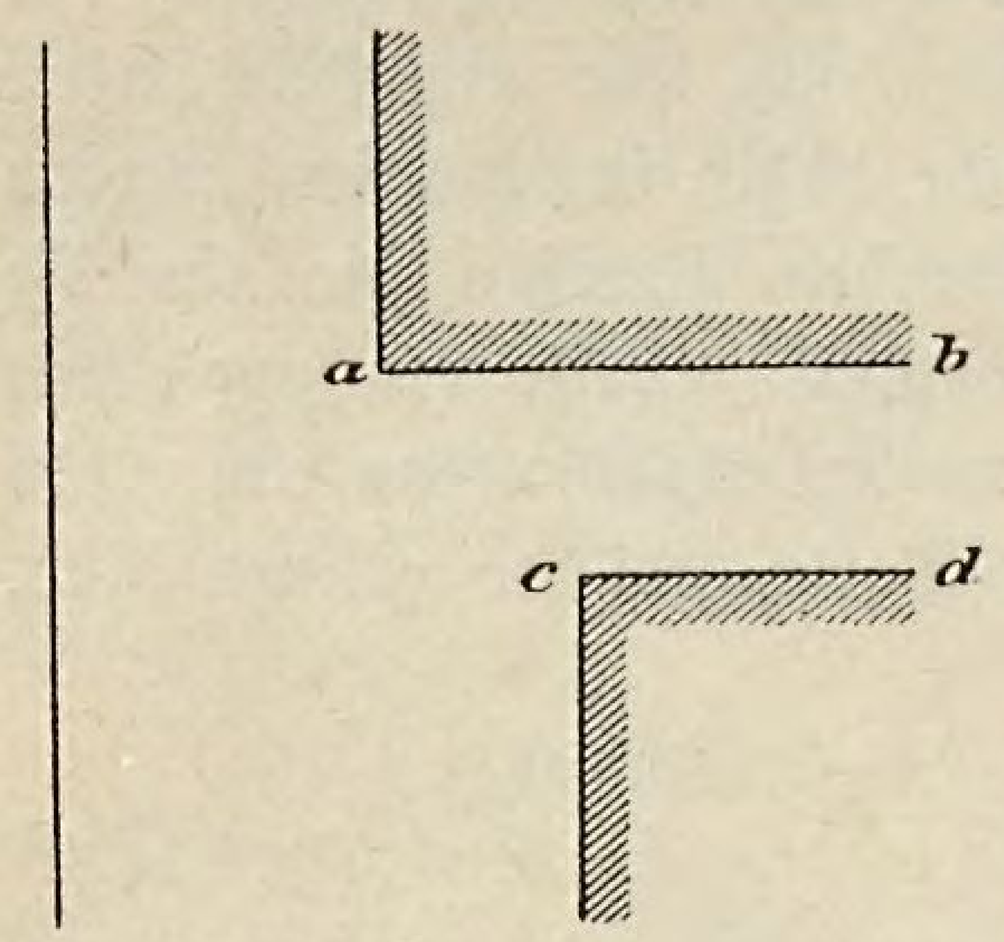
Besitzt beispielsweise ein an einer 22 m und an einer 15 m breiten Straße gelegenes Eckhaus A in letzterer nur eine Frontlänge von 14 m, so gilt die größere Gebäudehöhe nur für diese Front. Das in der schmäleren Straße anstoßende Gebäude B, welches, wenn es mit dem Eckhaus zusammen ein einheitliches Ganzes bilden würde, gleichfalls die größere Höhe nach der breiteren Straße auf eine Ausdehnung von 16 m erhalten dürfte, muß sich demnach mit einer Höhe von nur 15 m begnügen. Letzteres gilt auch dann, wenn das an das Eckhaus anstoßende selbständige Anwesen dem gleichen Besitzer gehört, oder wenn sich die Besitzer des Eckhauses und des anstoßenden Hauses darüber einigen, daß ihre beiden Gebäude äußerlich ein architektonisches Ganze bilden sollen. Nur dann, wenn das Eckhaus mit dem anstoßenden Gebäude nicht bloß äußerlich, sondern auch im Innern zu einem Ganzen vereinigt wird, erstreckt sich die größere, nach der breiteren Straße statthafte Höhe auch über die ursprüngliche Seitenfrontlänge des gegen die schmälere Straße hin zu erweiternden Eckhauses hinaus.

c. **Höhe der Eckhäuser bei verschiedener Breite der breiteren Straße.** Abs. V setzt voraus, daß die Hausecken, von denen ab ge-

messen wird, in der Flucht der breiteren Straße einander gegenüberstehen, letztere demnach vor und nach der Einmündung der schmäleren Straße gleiche Breite besitzt, wie dies beispielsweise bei der Einmündung der Eisenmannstraße in die Neuhauserstraße der Fall ist. Hier gelten für die Eckhäuser auf beiden Seiten der schmäleren Straße die Höhenmaße der breiteren Straße auf eine Ausdehnung gleich der doppelten Breite der letzteren.

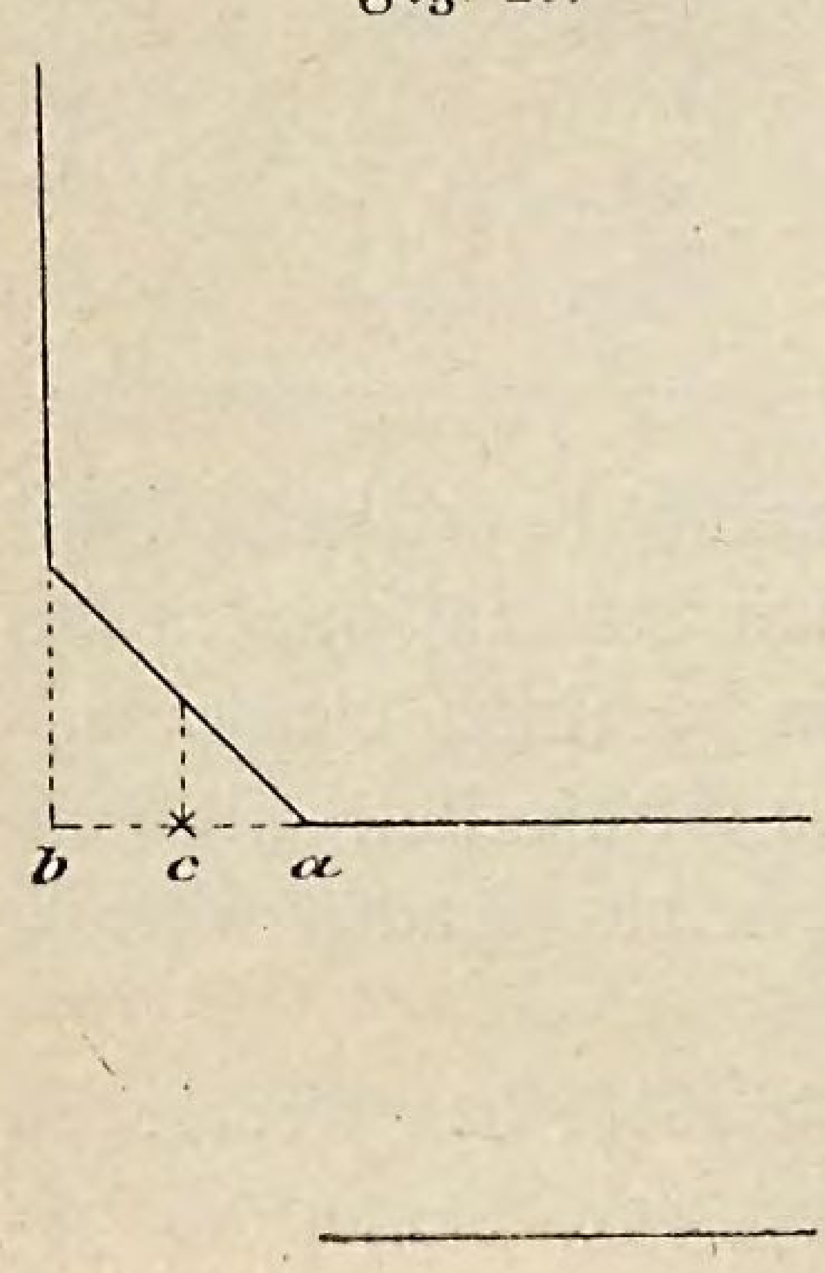
Da indessen, wo unmittelbar nach Einmündung der schmäleren Straße in die breitere Straße letztere selbst eine Verengerung erfährt, ergeben sich für die beiden Seiten der schmäleren Straße verschiedene Höhenmaße. Vergl. Figur 19, welche die Einmündung des Färbergrabens in die Neuhauserstraße von dem Beginn der Kaufingerstraße schematisch darstellt. Auf der Seite a—b des Färbergrabens ist die in der Kaufingerstraße zulässige Höhe, auf der Seite c—d die größere Höhe der Gebäude in der Neuhauserstraße für das betreffende Eckhaus statthaft. So eigentümlich dies auch erscheinen mag, so läßt sich hiegegen gleichwohl nichts einwenden, da es sich um Eckhäuser handelt, die an verschieden breiten Straßen gelegen sind.

Fig. 19.



d. Zu dem sub c besprochenen Falle entsteht auch die Frage, von welcher Hausecke ab gemessen werden soll. Unstatthaft wäre es, die durch Abs. V zugelassene Tiefe jeweils von der Ecke jener Straßenseite ab zu messen, auf welcher gebaut werden will. Es würde sich auf diese Weise eine ungleichmäßige Berechnung ergeben, und wären gerade diejenigen Anwesen strenger behandelt, die infolge des Hineinragens ihrer Straßenseite in die breitere Straße inbezug auf Licht- und Luftzufuhr an und für sich bessere Verhältnisse aufzuweisen haben. Vielmehr ist für beide Seiten von der Hausecke der kürzeren Straßenseite ab zu messen, da erst von dieser ab die schmälere Straße thatsächlich beginnt. Wird auf der gegenüberliegenden Seite gebaut, so bestimmt sich der Punkt, von dem ab die doppelte Tiefe gilt, durch eine auf die betreffende Bauflucht gezogene senkrechte Linie. Die Teile eines Gebäudes, die außerhalb dieses Punktes liegen, deren Front demnach senkrecht zur Achse der breiteren Straße steht, erhalten naturgemäß die gleiche Höhe, bleiben aber für die Berechnung im Sinne des Abs. V außer Ansatz.

Fig. 20.



e. Ist die Ecke abgeschrägt (Figur 20), so wird weder vom Scheitel des durch die Abschrägung entstandenen, gegen die schmälere Straße

gerichteten stumpfen Winkels a ab gemessen, noch so gerechnet, als ob eine Eckabschrägung nicht vorhanden wäre (b). Vielmehr ist von der Mitte derselben eine Linie senkrecht auf die über die Eckabschrägung hinaus fortgesetzt gedachte Flucht der schmäleren Straße zu ziehen. Der Punkt c, in dem beide Linien sich kreuzen, ist dann bestimmend für die Tiefe, auf welche in der schmäleren Straße die Höhe der breiteren Straße gilt.

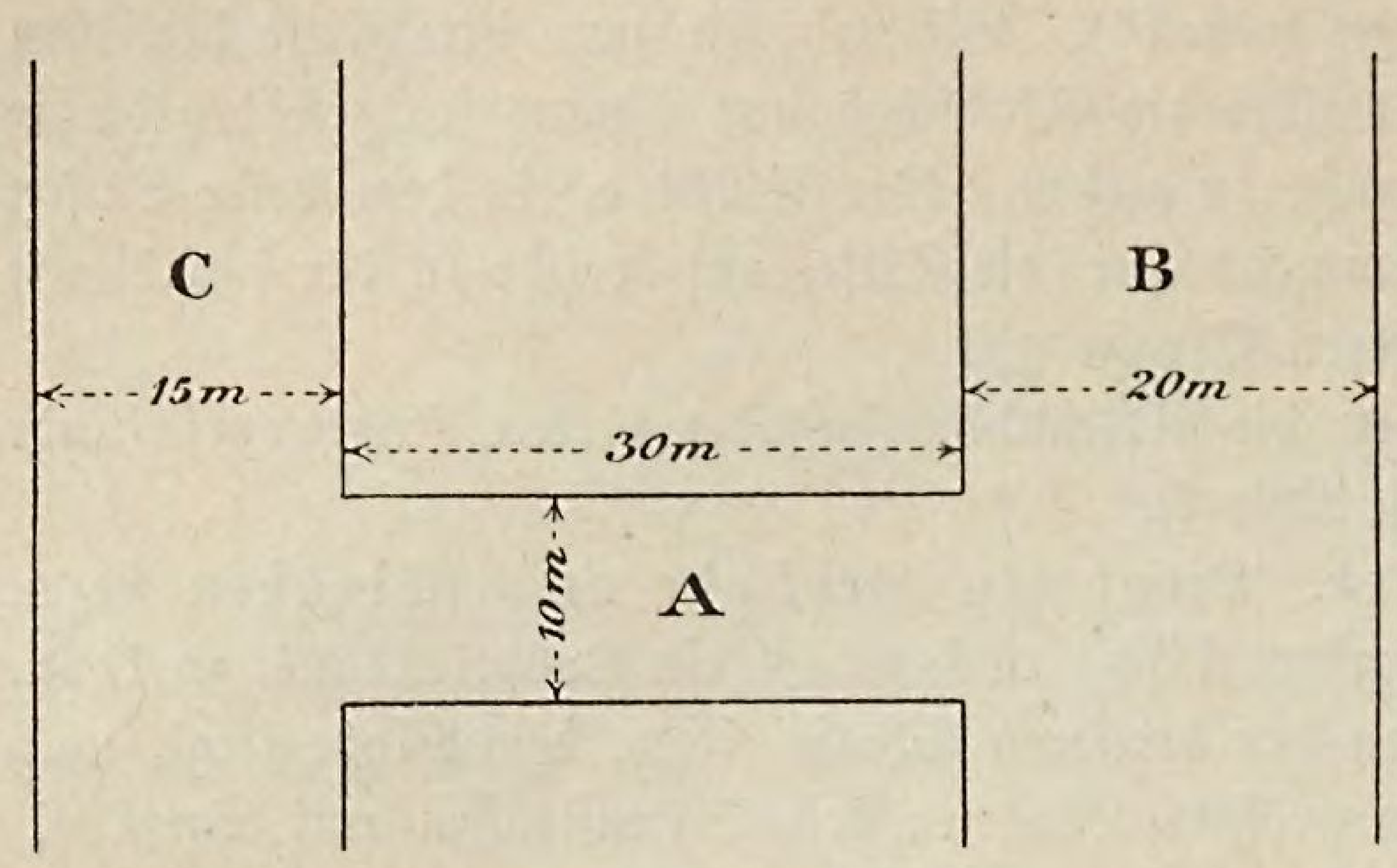
Auf Eckabschrägungen, die selbständige Fassaden bilden, findet vorstehende Regel keine Anwendung (s. Note f).

f. Doppeleckhäuser. Liegt ein Gebäude an 3 Straßen bezw. an einem Platze und 2 Straßen, bildet es demnach ein Doppeleckhaus, so kann, wenn die mittlere Front an der breiteren Straße bezw. dem Platze liegt, nach den beiden Seiten hin die größere Höhe in den Seitenstraßen auf eine Ausdehnung gleich deren doppelter Breite beibehalten werden.

α. Wie nun eben ausgeführt, können dadurch, daß eine Mehrzahl von Straßen in einem Punkte sich kreuzen, bezw. in einander einmünden, thatsächlich Plätze entstehen, gebildet durch Eckabschrägungen, die in einem solchen Falle notwendig sind. Tragen diese Eckabschrägungen den Charakter selbständiger Fassaden, wie beispielsweise das Eckhaus Buttermelcherstraße-Rumfordstraße (siehe Note 1 f. *β* Figur 17), so gilt das betreffende Gebäude als Doppeleckhaus und kommt die Höhe von 22 m auch den sich an diese Fassaden anschließenden, in die Straße hineinragenden Gebäudeflügeln gemäß Abs. V auf eine Tiefe gleich der doppelten Breite dieser Straßen zu gute. Daß diese Vergünstigung nicht auch bei anderen unselbständigen Eckabschrägungen eintritt und die betreffenden Gebäude durch dieselben nicht den Charakter von Doppeleckhäusern erhalten, liegt auf der Hand. Denn sonst würde eine nur 2 bis 3 m betragende Eckabschrägung an einer durch Straßenkreuzung entstehenden größeren Fläche genügen, um das betreffende Haus als ein an einem Platz und an zwei Straßen gelegenes erscheinen zu lassen. Es würde sich dann aus dem Vorhandensein dieser Eckabschrägung die Berechtigung ergeben, die für dieselbe zulässige Höhe auf eine Tiefe gleich der doppelten Breite der betreffenden Straßen für beide Frontseiten des mit der Eckabschrägung versehenen Hauses beizubehalten. Würde dagegen keine Eckabschrägung vorhanden sein, so käme die genannte Vergünstigung nicht in Betracht. Daß dies nicht die Intention der Vorschrift des § 31 Abs. V sein konnte, bedarf wohl keines Beweises. Als Doppeleckhäuser in seinem Sinne gelten nur solche Gebäude, deren Ecken durch selbständige Fassaden gebildet werden. Häuser mit Eckabschrägungen gelten nur als einfache, den betreffenden Straßen zuzurechnende Eckhäuser.

β. Bei Gebäuden, die als Doppeleckhäuser von 3 Straßen dergestalt begrenzt sind, daß die mittlere Front sich an der schmalsten derselben erhebt, entsteht die Frage, auf welche Tiefe von jeder der beiden Ecken her die nach jeder der beiden übrigen Straßen zulässige Höhe zu berechnen ist. Hier ein Beispiel (Figur 21). Ein Doppeleckhaus besitzt an der schmalsten mit A bezeichneten, 10 m breiten Straße eine Front von 30 m. Die rechte Seite dieses

Fig. 21.

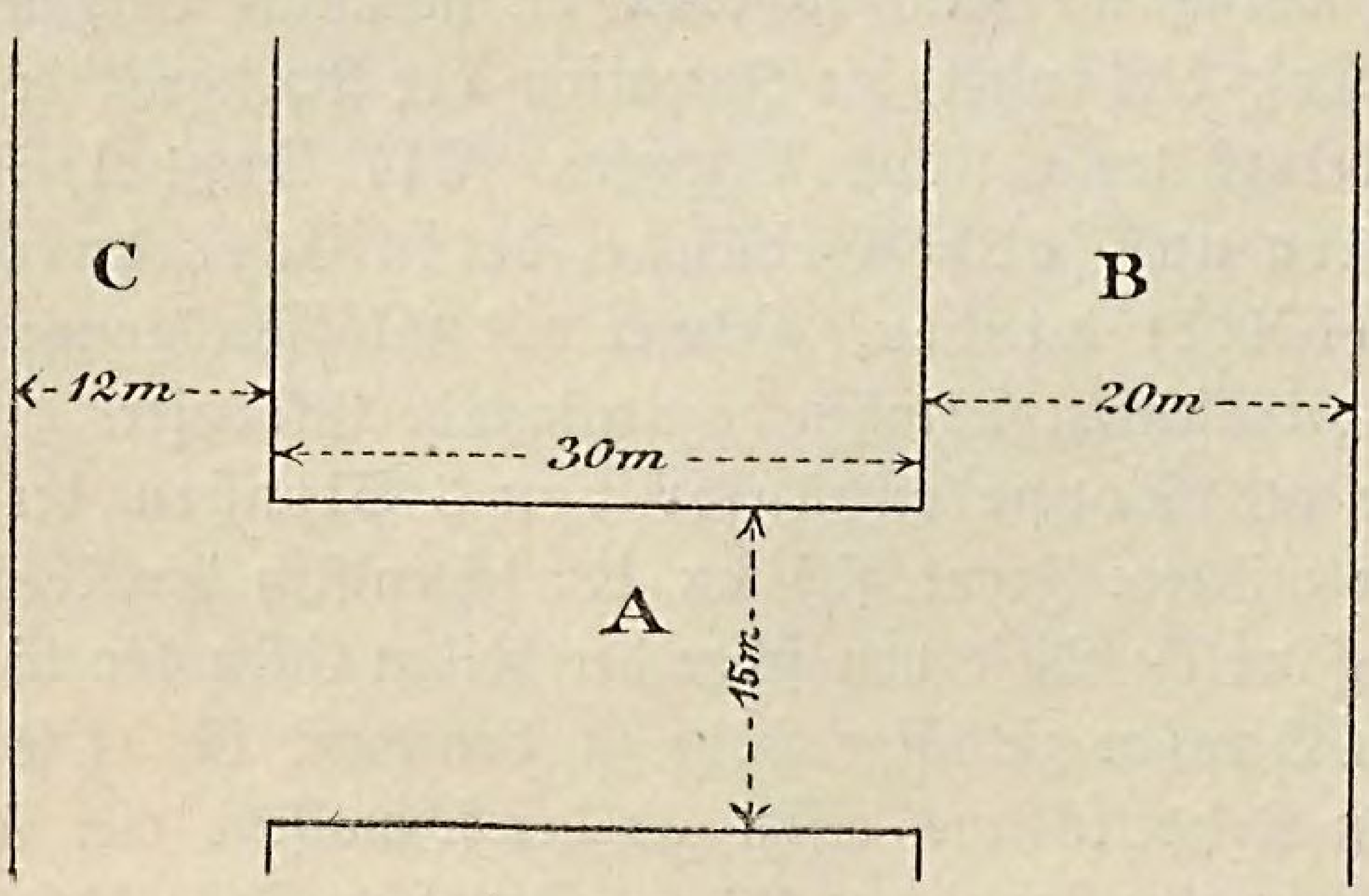


Doppel=Eckhauses liegt an einer Straße B von 20 m Breite, die linke Seite an einer solchen C von 15 m Breite. Die an der 20 m breiten Straße B zulässige Höhe ist demnach in der Straße A auf eine Ausdehnung von 20 m zulässig, ebenso ist aber auch die an der Straße C zulässige Höhe von 15 m in der Straße A gleichfalls auf 20 m Tiefe statthaft. Ist nun hier die Grenze, bis zu welcher in der Straße A die an den Straßen B und C zulässigen Höhen sich erstrecken dürfen, in der Mitte der 30 m langen Front oder greift die Wirkung der Straße B in den von der Straße A beherrschten Teil der Front über oder umgekehrt? Diese Frage ist dahin zu beantworten, daß die Breite der größeren Straße B mit 20 m auf eine Ausdehnung gleich der vollen doppelten Breite der Straße A in letztere hineinwirkt, demnach für die nach der Straße C zulässige Höhe nur noch eine Länge von 10 m übrig läßt. Denn es ist nicht einzusehen, warum das Haus deswegen, weil es ein Doppeleckhaus ist und durch seine Lage an einer dritten Straße C in jeder Beziehung günstigere Verhältnisse besitzt, strenger behandelt werden sollte, als wenn es ein einfaches Eckhaus wäre und die Straße C nicht existierte.

γ. Darf bei einem Doppeleckhaus die größere, an der breiteren Straße zulässige Höhe lediglich in der sich an die breitere Straße direkt anschließenden Straße oder auch eventuell in der dritten, das Doppeleckhaus begrenzenden Straße beibehalten werden?

Dieser Fall ist dann gegeben, wenn bei einem Doppeleckhaus die vor einer Seitenfront gelegene Straße die größte Breite besitzt und die mittlere Front die doppelte Breite der vor ihr befindlichen Straße nicht überschreitet. (Figur 21a). Bei einer 15 m betragenden Breite der Straße A kann die in der Straße B zulässige Höhe von 20 m auf die ganze, 30 m lange Mittel=front in der Straße A

Fig. 21a.



an sich beibehalten werden. Es entsteht nun die Frage, ob diese größere Höhe auch in der, vor der zweiten Seitenfront gelegenen Straße C auf eine Ausdehnung gleich deren doppelter Breite zuzulassen, oder ob sie hier lediglich auf eine normale Haustiefe von 14 m statthaft ist oder endlich, ob die Gebäudehöhe in der Straße C sich ausschließlich nach dieser selbst zu bemessen habe.

Bei der letztgenannten dieser drei Modalitäten müßte die Mittelfront an der Ecke der Straße C entweder ähnlich, wie bei dem westlich an der Ausmündung des Rindermarktes auf den Marienplatz stehenden Hause eine Giebelabschrägung erhalten oder es müßte die Höhe der zweiten Seitenfront in der Straße C (12 m) auch für einen Teil der Mittelfront angenommen werden. In beiden Fällen wäre der Erbauer des Doppeleckhauses schlechter gestellt, als wenn er ein einfaches Eckhaus an einer Straße A und B bauen würde und die Straße C nicht existierte.

Auch gegen die Beibehaltung der an der Mittelfront zulässigen größeren Höhe in der vor der zweiten Seitenfront gelegenen Straße C auf die 14 m betragende normale Tiefe eines Hauses läßt sich, abgesehen von dem Bedenken, daß diese Art der Regelung in § 31 Abs. V M. BO. keine Unterstützung findet, geltend machen, daß der Erbauer eines Doppeleckhauses, der die größere an der breitesten Straße A zulässige Höhe a u f d i e g a n z e A u s d e h n u n g der Mittelfront mit Rücksicht auf die Breite der vor letzterer gelegenen Straße beibehalten darf, schlimmer daran wäre, als wenn f ü r e i n e k u r z e S t r e c k e der Mittelfront das Maß der an derselben befindlichen Straße a l l e i n gelten würde. Betrüge nämlich in dem in Figur 21a dargestellten Falle die Länge der Mittelfront 32 m, die vor ihr gelegene Straße dagegen nur 15 m, so würde für zwei Meter Frontlänge nur eine Höhe von 15 m zulässig sein, welche in der Straße C an und für sich auf 24 m Länge Geltung hätte. Da indessen eine derartige Fassadengestaltung aus ästhetischen Gründen nicht zugelassen werden könnte, so hätte gemäß § 31 Abs. VI — vergl. Anm. 5 — die Berechnung eines einheitlichen mittleren Höhenmaßes zu erfolgen, welches sich auf

$$\frac{30 \,.\, 20 + 2 \,.\, 15}{32} = 19{,}37 \text{ m}$$

belaufen und auf eine Ausdehnung von 24 m in der Straße C beibehalten werden dürfte. Auf den ersten Blick erhellt, daß in dem letzteren Falle sich aus den ungünstigeren Verhältnissen größere Vorteile für den Baugesuchsteller ergäben, als wenn er zwar mit Rücksicht auf die größere Breite der vor der Mittelfront gelegenen Straße in letzterer, wie in der breitesten Straße B zulässig, auf die gesamte Ausdehnung der Mittelfront und auf eine Ausdehnung von 14 m in der Straße C 20 m hoch bauen dürfte, dagegen für den übrigen Teil der Frontlänge zu 16 m die Höhe auf 12 m reduzieren müßte.

A u s d e m G e s a g t e n e r g i b t s i c h, d a ß b e i D o p p e l e c k h ä u s e r n d a, w o d i e b r e i t e s t e S t r a ß e v o r e i n e r S e i t e n f r o n t s i c h b e f i n d e t,

die an letzterer zulässige Höhe nicht bloß für die Mittelfront, sondern auch, falls dieselbe die doppelte Breite der vor ihr gelegenen Straße nicht überschreitet, für die zweite Seitenfront ebenso maßgebend ist, als ob die sich vor der Mittelfront ausdehnende Straße die breiteste wäre.

g. Über den Fall, daß ein Eckhaus mit einer und derselben Front an einer Straße und an einem Platze und mit der zweiten Front an einer schmäleren Straße liegt, siehe Anm. 5 d.

h. Der Vorbehalt, daß für den sich in der schmäleren Straße über eine Ausdehnung gleich der doppelten Breite derselben erstreckenden Teil eines Gebäudes die Maße der schmäleren Straße gelten, ist nicht so aufzufassen, als ob bei Straßen von geringerer Breite als 12 m die Höhe nicht über letztere hinausgehen dürfte. Vielmehr kann auch in diesem Falle gemäß § 31 Abs. II eine Gebäudehöhe von 12 m zugelassen und bei der Festsetzung eines einheitlichen mittleren Höhenmaßes gemäß § 31 Abs. VI zu Grunde gelegt werden.

5. *a.* Umrechnung der verschiedenen Höhen eines Gebäudes in ein einheitliches mittleres Höhenmaß.

Die Voraussetzung des Absatz VI ist dann gegeben, wenn bei Einmündung einer Straße in einen Platz die eine Seite der ersteren sich längs des Platzes fortsetzt und ein auf dieser Seite befindliches Haus von der nach Note 1 f *β* gezogenen Grenze mit einem Teile seiner Front dem Platze, mit dem anderen der Straße zugewiesen wird. Außerdem berechnet sich ein verschiedenes Höhenmaß, wenn ein Eckanwesen in einer schmäleren Straße eine über deren doppelte Breite hinausgehende Ausdehnung besitzt. Um die hieraus möglicherweise entstehenden Unzukömmlichkeiten zu verhüten, gestattet § 31 Abs. VI die Annahme eines einheitlichen mittleren Höhenmaßes. Bei Berechnung desselben kommt, wie sich aus der Fassung des Abs. VI ergibt, lediglich die Frontfläche an der schmäleren Straße in Betracht. Unzulässig ist es daher, auch die gegen die breitere Straße gerichtete Frontwand mit in Ansatz zu bringen, demnach die beiden Fronten als eine zusammengehörige Fläche — aufgewickelte Fassade — anzusehen und behufs Ermittelung der gemeinsamen Höhe durch ihre Gesamtlänge zu dividieren, denn damit würde die an der breiteren Straße statthafte Höhe doppelt in Rechnung gestellt und zu der in Abs. V für Eckhäuser an ungleich breiten Straßen statuierten Vergünstigung noch ein weiterer Ausnahmsvorteil nach Abs. VI hinzutreten. Die sich für die schmälere Straße mittels Division der abgestuften Frontfläche durch die Länge des Gebäudes in der schmäleren Straße berechnende mittlere Höhe gilt zugleich für die Ausdehnung, die das Gebäude an der breiteren Straße hat. In dem Umstande, daß an der breiteren Straße die Höhe alsdann niedriger ist, als es deren Breite gestattet, liegt das Äquivalent dafür, daß in der schmäleren Straße auch für jenen Teil des Ge-

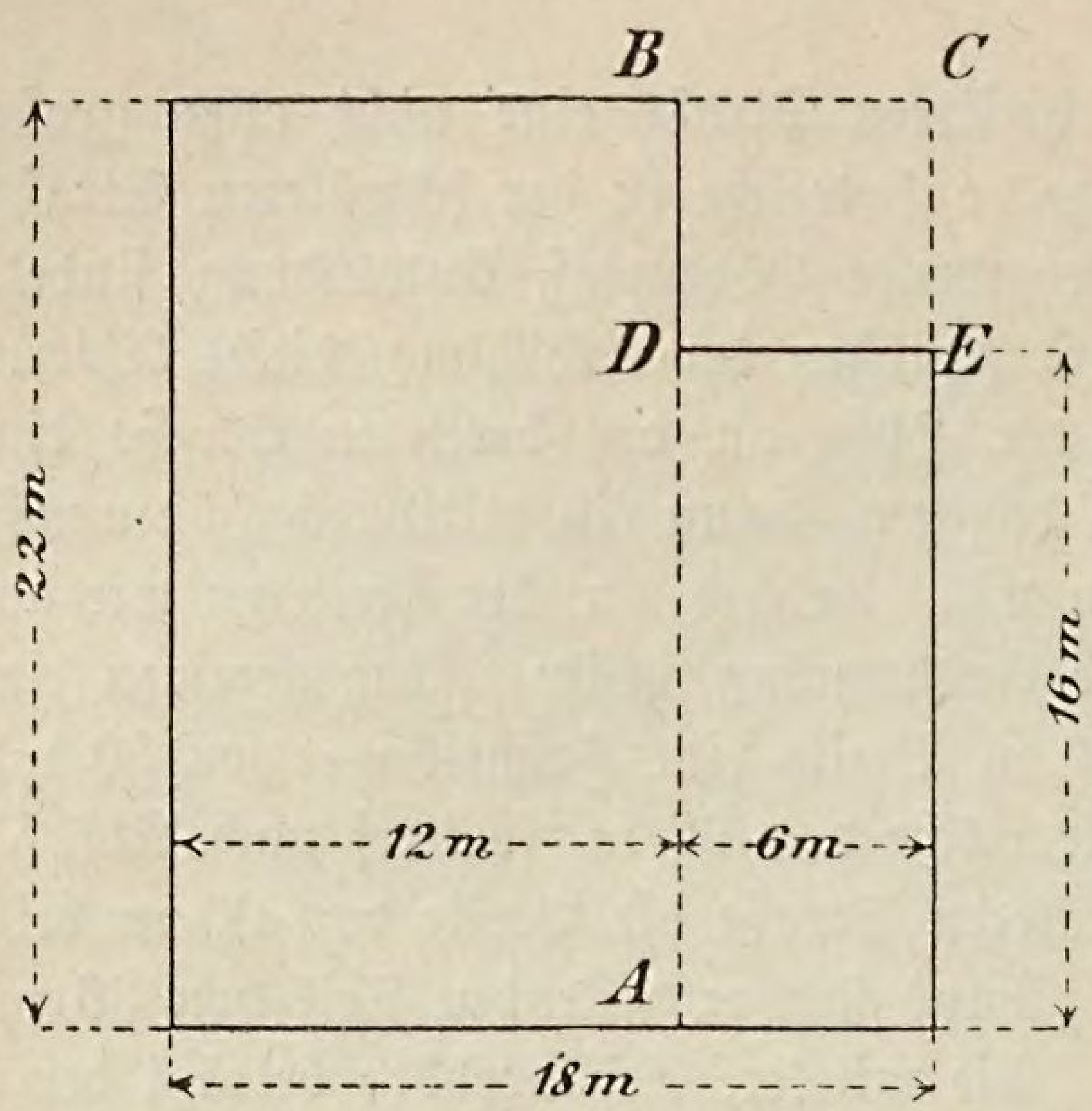
bäudes, der eine geringere Höhe einzuhalten hätte, ein größeres Maß zugelassen wird.

Soferne ein Eckhaus an der breiteren Straße eine nicht allzu große Ausdehnung besitzt oder die Frontlänge, auf welche in der schmäleren Straße das geringere nach deren Breite sich ergebende Höhenmaß Anwendung findet, gering bemessen ist, wird in der Regel zwischen der Erhöhung dieses letztern Gebäudeteiles und der Herabsetzung der Höhe an der breiteren Straße ein richtiges Verhältnis obwalten; anders dagegen, wenn ein mittleres Höhenmaß bei einem Gebäude angewendet werden will, welches an der breiteren wie an der schmäleren Straße eine sehr große Ausdehnung besitzt. Angenommen ein Eckhaus hat an einer Straße von 20 m Breite eine Frontlänge von 50 m, an einer Straße von 12 m Breite eine solche von 60 m, so darf nach Abs. V auf eine Tiefe von 24 m in der schmäleren Straße die Breite von 20 m beibehalten werden. Für den darüber hinaus sich erstreckenden Teil von 36 m ergibt sich eine Höhe von nur 12 m. Die mittlere Gebäudehöhe beträgt demnach 15,2 m und es müßte daher die an der breiteren Straße gelegene Front von 50 m Länge um nicht weniger als 4,8 m reduziert werden, demnach um das gleiche Maß, um welches die Höhe zu mindern wäre, wenn das Gebäude statt 50 nur 15 oder 10 m Ausdehnung an der breiteren Straße hätte.

Die Unbilligkeit, die hienach scheinbar darin liegt, daß bei Bemessung der mittleren Höhe auf die Ausdehnung eines Gebäudes an der breiteren Straße nicht Rücksicht genommen wird, findet indessen ihren Ausgleich darin, daß ein Zwang zur Annahme des mittleren Höhenmaßes in einem solchen Falle niemals angewendet werden wird und daß es keinem Bauunternehmer in den Sinn kommen dürfte, sich durch Anwendung des Abs. VI selbst zu schädigen. Hat ein Eckanwesen die vorstehend angegebene Ausdehnung an der breiteren Straße, so wird der Wunsch nach einer besseren Ausnützung der an letzterer statthaften Höhe von selbst dazu führen, daß die Gesamtfläche in einzelne Bauplätze derart abgeteilt wird, daß das Eckhaus, dessen Höhe bei Annahme eines einheitlichen mittleren Maßes sich an der breiteren Straße reduziert, an letzterer keine größere Ausdehnung erhält, als für eine selbständige Fassade erforderlich ist, also 9—10 m. Vergl. Anm. f.

b. Abgesehen von der Berechnung eines einheitlichen mittleren Höhenmaßes erscheint noch ein weiterer Modus denkbar, um die Differenz der verschiedenen Höhen einer Front auszugleichen, die Zuhilfenahme örtlicher Aufbauten. Nehme man beispielsweise an, daß ein Haus von 18 m Frontlänge mit einem Teile von 12 m Ausdehnung in einen Platz und mit dem Reste von 6 m in eine 16 m breite Straße fällt. (Figur 22.) Wird die zulässige Fläche der örtlichen Aufbauten nach der gesamten 360 qm betragenden Frontfläche der Fassade berechnet, so ergibt sich für die örtlichen Aufbauten eine Fläche, die zu einem einzigen örtlichen Aufbau verwendet, gerade ausreichen würde, um den lediglich 16 m hohen Gebäudeteil auf 22 m zu bringen, denn die Fläche des örtlichen Aufbaues betrüge 36 qm, mithin die Höhe, bei

Fig. 22.



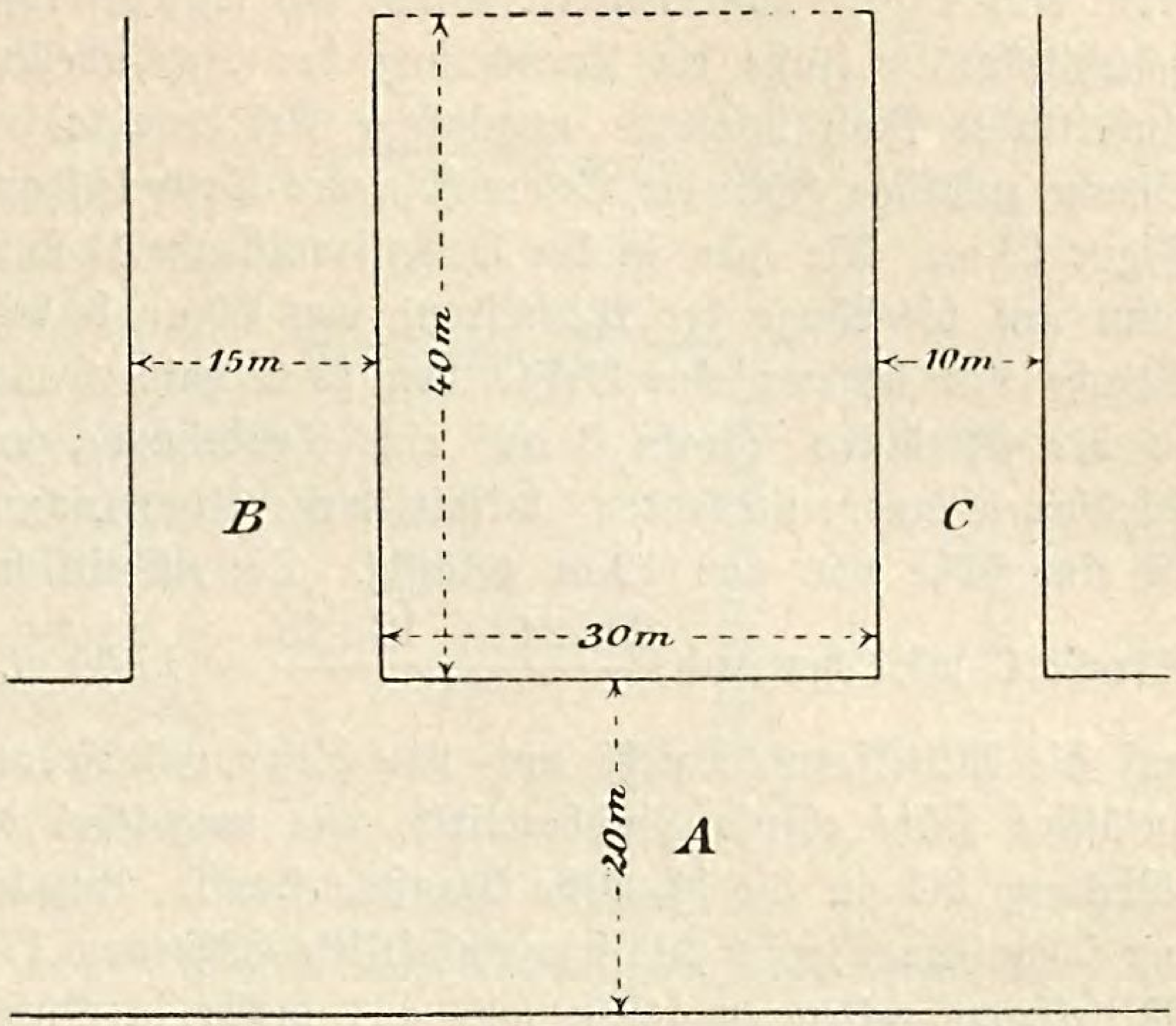
A B Grenze zwischen Straße und Platz, B C D E zulässige Fläche der örtlichen Ausbauten.

einer Länge von 6 m, ebenfalls 6 m. Es könnte in diesem Falle demnach das ganze Gebäude eine Höhe von etwa 22 m erhalten, während ohne Anrechnung der örtlichen Aufbauten die mittlere Höhe nur 20 m betrüge. Eine derartige Berechnung würde einer Umgehung der Vorschrift des § 31 Abs. VI gleichkommen und kann daher schon aus diesem Grund nicht zugelassen werden. Sie erscheint aber auch deshalb unstatthaft, weil, wie oben ausgeführt, örtliche Aufbauten nicht dazu benützt werden dürfen, um eine durchschnittliche größere Höhe, als nach § 31 zulässig, zu erzielen, und weil bei einer abgestuften Gebäudehöhe die örtlichen Aufbauten ihrem Zwecke nach als architektonische Gliederung entweder für jeden Frontteil besonders berechnet werden müssen, falls die verschiedenen Höhen beibehalten werden wollen, oder aber, falls ein gemeinsames Durchschnittshöhenmaß angenommen werden soll, erst oberhalb diesem angebracht werden dürfen. Die örtlichen Aufbauten haben demnach bei Berechnung der durchschnittlichen Höhe eines Hauses mit verschiedenen Fronthöhen unter allen Umständen außer Ansatz zu bleiben.

c. Nach Abs. VI kann die Gebäudehöhe auch in jenen Fällen einheitlich bestimmt werden, in denen sich nach der besonderen Lage eines Eckhauses mehr als zwei Höhen berechnen. Ist ein Gebäude beispielsweise ein Doppeleckhaus (siehe die Anm. 4 f), so werden sich nach der Vorschrift des § 31 Abs. V unter Umständen dreierlei Gebäudehöhen ergeben. Hiebei kommen ihrer Lage nach drei Arten von Doppeleckhäusern bezw. Häusern, die an drei Straßen liegen, für die baupolizeiliche Würdigung besonders in Betracht, und zwar einmal solche, bei denen die mittlere Front an der breiteren Straße bezw. dem Platze gelegen ist, dann solche, bei denen die mittlere Front sich an der schmäleren Straße erhebt und die Seitenfronten von breiteren Straßen begrenzt werden, endlich solche, bei denen sich die breiteste und die schmalste Straße vor je einer Seitenfront befinden und die Mittelfront an einer Straße von mittlerer Breite liegt.

α. Der erstere Fall ist in Figur 23 dargestellt. Ein Gebäude besitzt hier an der mittleren Front eine Ausdehnung von 30 m. Die Straße A ist 20 m breit. An den beiden Seitenfronten beträgt die Länge des Gebäudes 40 m. Auf der einen Seite ist die Straße B 15, auf der andern die Straße C 10 m breit. Demnach darf das Eckhaus an der Straße B die Höhe von 20 m auf eine

Fig. 23.



Tiefe von 30 m und für den Rest von 10 m eine Höhe von 15 m erhalten. An der schmäleren Straße C ist die Höhe von 20 m auf eine Länge von 20 m zulässig, für den darüber sich hinaus erstreckenden Teil gilt gemäß § 31 Abs. II eine Höhe von 12 m. Die für das Gesamtgebäude zulässige Höhe wird dadurch bestimmt, daß die an den beiden Seitenstraßen sich berechnende Frontfläche addiert und mit der Summe der Längen, die das Gebäude nach den Seitenstraßen hin besitzt, dividiert wird. Die Ausdehnung, die das Gebäude an der breiteren Straße A einnimmt, bleibt nach den Darlegungen in Anm. 5a außer Betracht.

Bei dem in Figur 23 dargestellten Falle ergibt sich demnach folgende Berechnung:

$$\frac{\overbrace{30 \times 20 + 10 \times 15}^{\text{Frontfläche von Straße B}} + \overbrace{20 \times 20 + 20 \times 12}^{\text{Frontfläche von Straße C}}}{80} = 17{,}375.$$

β. Liegt ein von drei Straßen begrenztes Gebäude mit der mittleren Front an der schmalsten Straße (Figur 21), so wirken im Gegensatze zu dem vorigen Falle die an den Seitenstraßen, als den breiteren, zulässigen Höhen auf die mittlere, an der schmalsten Straße gelegene, mit 30 m Länge angenommene Front ein. Auch hier ist, da die Frontausdehnung an der breiteren Straße außer Betracht bleibt, die gemeinsame Höhe nach der Front der schmäleren Straße und zwar der einen schmäleren Straße A, wie folgt, zu berechnen: Die an der Straße B zulässige Gebäudehöhe von 20 m ist, wie bereits oben unter Note 4 f β ausgeführt, auf eine Ausdehnung von 20 m in die Straße A statthaft. Die Höhe von 15 m greift dagegen nur auf eine Ausdehnung von 10 m über. Es ergibt sich hieraus an der Straße A eine Frontfläche von 550 qm und für das gesamte Gebäude eine einheitliche Höhe von 550 : 30 = 18,33 m.

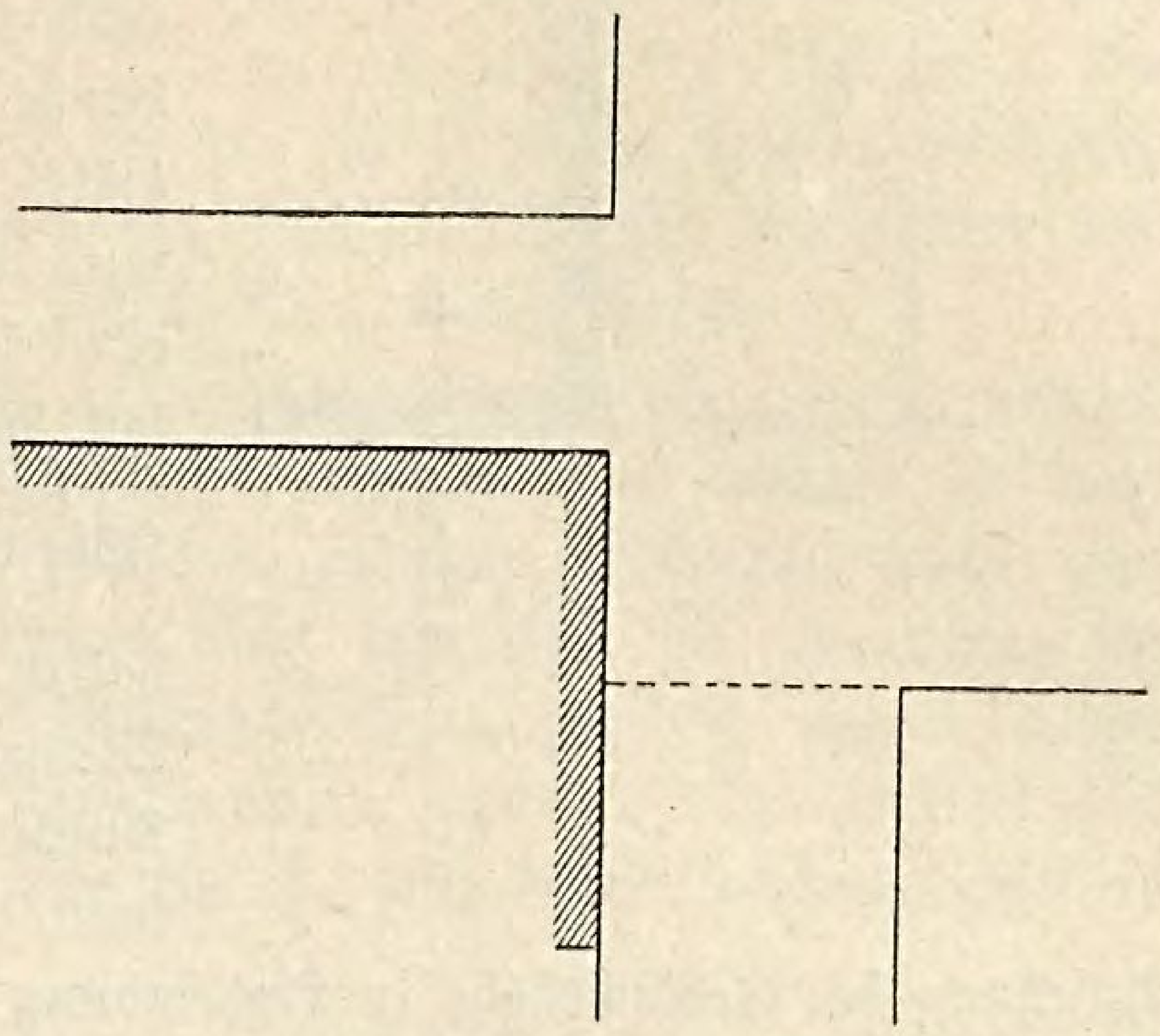
γ. Bei einem Doppeleckhaus, bei dem die eine Seitenfront an der breitesten,

die andere Seitenfront an der schmalsten Straße gelegen ist und vor der Mittelfront eine Straße von mittlerer Breite sich erstreckt, ergeben sich für den Baugesuchsteller im Falle der Umrechnung der verschiedenen Gebäudehöhen in ein einheitliches Maß insoferne ungünstige Resultate, als die in der schmälsten Straße zulässige Höhe die Gesamthöhe des Doppeleckhauses beeinflußt. (Vergl. Figur 21 a). Die hier in der Seitenfrontstraße B statthafte Höhe von 20 m kann auf die Länge der Mittelfront von 30 m beibehalten werden, da die Straße vor letzterer eine Breite von 15 m hat. Das gleiche Höhenmaß gilt in der schmälsten Straße C auf eine Ausdehnung von 24 m, für den sich darüber hinaus erstreckenden, beispielsweise 10 m langen Teil der Seitenfront ist eine Höhe von nur 12 m zulässig. Die einheitliche mittlere Höhe in der Straße C wäre demnach $\frac{20 \,.\, 24 + 12 \,.\, 10}{34} = 17{,}64$ m, welches Maß sich auch auf die Mittelfront bezieht und von dieser auf die an der breitesten Straße zulässige Höhe ebenso hinüberwirkt, wie umgekehrt diese größte Höhe ihre Wirkung bis in die schmälste Straße erstreckt. Unzulässig wäre es, diese an der schmalsten Straße zulässige einheitliche Höhe von 17,64 m lediglich für die Mittelfront gelten zu lassen und aus dieser in Verbindung mit der an der breitesten Straße zulässigen Höhe von 20 m noch einmal ein mittleres Höhenmaß festzusetzen. Denn dann würde diese mittlere Höhe wiederum auf die Höhe der Fassaden in der schmälsten Straße ihren Einfluß ausüben und demnach in letzterer die an der breitesten Straße zulässige Höhe doppelt in Ansatz kommen.

Kann sich die in der breitesten Straße zulässige Höhe nicht auf die ganze Länge der Mittelfront erstrecken, so gilt für den übrigen Teil der letzteren die Breite der vor derselben befindlichen Straße als Maß der Gebäudehöhe. Es ist alsdann zunächst für die Mittelfront ein einheitliches mittleres Höhenmaß festzusetzen, das sich auch auf die Seitenfront an der breitesten Straße und auf ein Maß gleich der doppelten Breite der schmälsten Straße in letztere fortsetzt. Reicht die Frontlänge in der schmälsten Straße darüber hinaus, so kann für diese Front wiederum ein einheitliches Höhenmaß berechnet werden, welches, wie vorstehend dargethan, dann auf die drei Seitenfronten sich erstreckt.

d. Soll ein einfaches Eckhaus mit einer und derselben Front an eine Straße und an einen Platz, mit der zweiten Front auf eine größere Tiefe an eine schmälere Straße gestellt werden, so ist gleichfalls mit drei Gebäudehöhen zu rechnen. Ein derartiges Anwesen ist beispielsweise das den Pöhlmann'schen Relikten gehörige, an der Ecke des Max-Josef-Platzes und der Perusastraße, Figur 24. Mit einem Teile seiner schmäleren Front gehört es noch zur Residenzstraße, mit dem anderen Teile derselben zum Max-Josef-Platz und die längere Front zieht sich in die Perusastraße hinein. Unzulässig wäre es in einem solchen Falle, bei Bestimmung der mittleren Gebäudehöhe in der Art zu verfahren, daß das

Fig. 24.

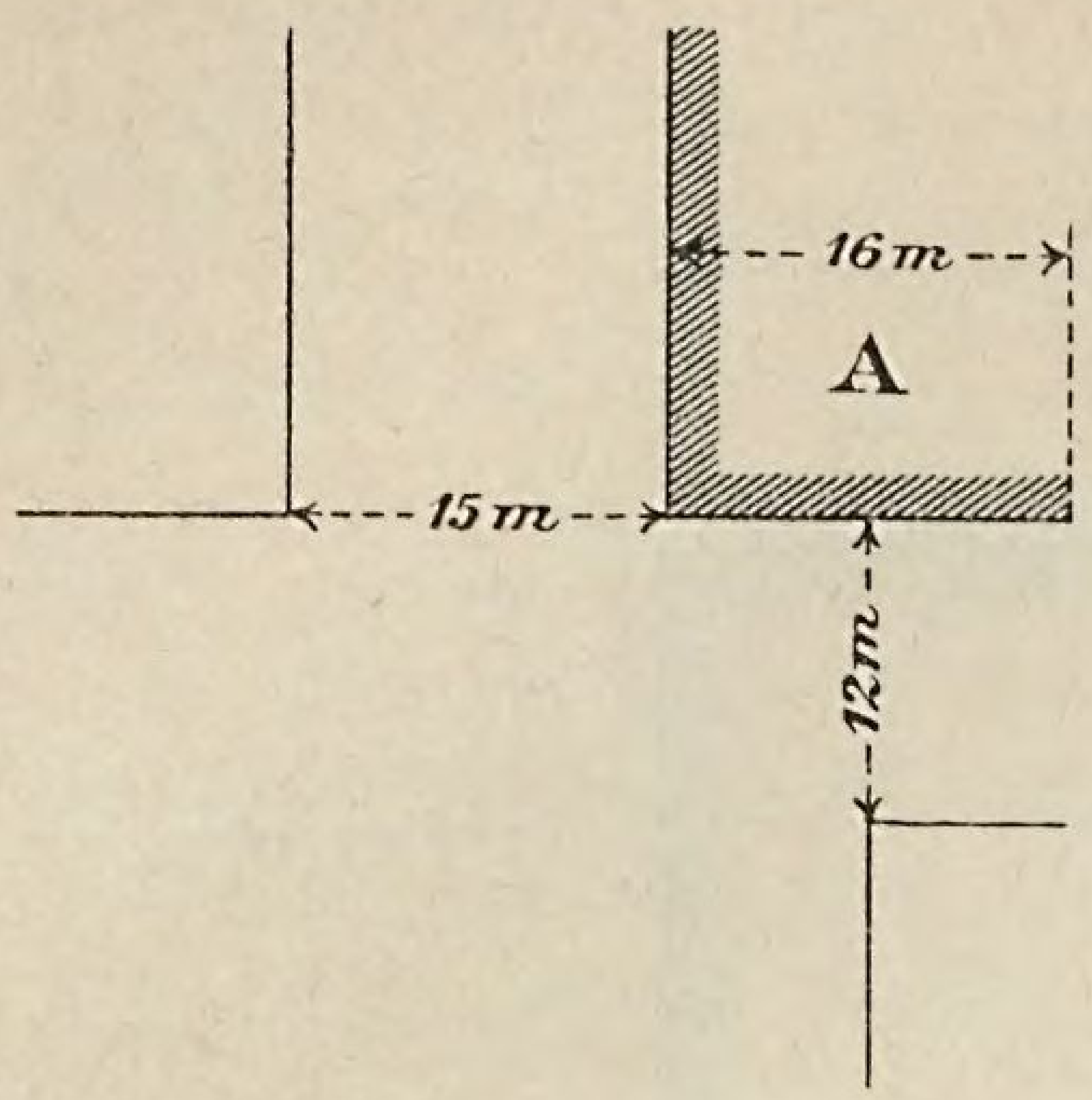


Eckhaus, soweit es in den Platz hineinragt, als ein von dem zur Straße gehörigen Teile getrenntes Gebäude gedacht und die nach der Breite des Platzes für den betreffenden Frontteil zulässige Höhe eventuell 22 m zunächst für die Fassade an der schmäleren Straße auf einer Ausdehnung gleich deren doppelter Breite festgesetzt, sodann hieraus und aus der Höhe des sich darüber hinaus in die schmälere Straße erstreckenden, sowie des zur breiteren Straße fallenden Gebäudeteiles eine mittlere Höhe berechnet würde. Eine derartige Berechnung wäre ohne Willkürlichkeiten gar nicht durchführbar und hätte zur Folge, daß, wenn ein Eckhaus nur auf eine Ausdehnung von 1 m oder noch weniger an einem Platze läge, in der schmäleren Straße eine ganz ungerechtfertigte Höhe zugelassen werden müßte. Für ein Eckhaus, das beispielsweise wie dasjenige an der südwestlichen Ecke der Kreuzung Rumfordstraße auf Figur 17 mit E bezeichnet, mit beiden Fronten zu einem geringen Teil in den Platz hineinragt, müßte nun dieses zufälligen Umstandes willen an beiden, im übrigen fast ganz in die Straßen fallenden Fronten eine Höhe von 22 m gestattet werden. Vielmehr ist in einem solchen Falle zunächst die mittlere Gebäudehöhe für jene Front zu messen, die der Lage nach, weil zu einer Straße und zu einem Platze gehörig, bereits zweierlei Höhen hat. Die so ermittelte Höhe ist auf der schmäleren Straße auf doppelte Breite statthaft. Hienach ist dann eine einheitliche durchschnittliche Gesamthöhe für das gesamte Gebäude zu bestimmen.

Eine Ausnahme erleidet diese Regel da, wo die an einer Straße und an einem Platze gelegene Front eines Eckanwesens so groß ist, daß sie die Erbauung zweier selbständiger Gebäude gestattet, von denen das eine mit seiner Front ganz in den Platz, das andere dagegen ganz in die Straße fällt. Hier ist die für das verkleinerte, ausschließlich am Platze zu errichtende Eckhaus zulässige Höhe für sich allein in der schmäleren Straße auf deren doppelte Breite entscheidend und bei Festsetzung des in letzterer etwa anzuwendenden einheitlichen mittleren Höhenmaßes zugrunde zu legen. Indessen ist es alsdann nicht mehr angängig, an dieser mittleren Höhe das in der breiteren Straße befindliche abgetrennte Anwesen partizipieren zu lassen.

e. Liegt ein Eckanwesen mit einer Front an einer breiteren Straße und mit der andern an einem Platze **und** einer schmäleren Straße, so ist für letztere unter Umständen eine größere Breite zulässig, als

Fig. 24a.



an der breiteren Straße. Figur 24a. Ein Eckhaus, das mit einer Front von 16 m Länge zur Hälfte an einem Platze und zur Hälfte an einer 12 m breiten Straße und mit der zweiten 30 m langen Front an einer 15 m breiten Straße errichtet werden soll, darf an der erst genannten Front eine Höhe von $\frac{22 \times 8 + 12 \times 8}{16} = 17$ m erhalten, welche dann in der 15 m breiten Straße auf eine Ausdehnung von 30 m gilt. Durch die Verbindung mit einem Platze kann demnach die schmälere Straße in Ansehung der Gebäudehöhe in Anwendung der Vorschrift des § 31 Abs. VI für die breitere Straße maßgebend werden.

f. Teilweise Annahme eines mittleren Höhenmaßes.

α. Bereits in Anm. 5 a wurde erwähnt, daß es dem Baugesuchsteller unbenommen ist, den Nachteil, der sich für ihn aus der — in der Regel übrigens fakultativen — Annahme eines einheitlichen mittleren Höhenmaßes in der schmäleren Straße, sowie aus der damit verbundenen Reduktion der Gebäudehöhe an der breiteren Straße bei größerer Frontlänge des Eckhauses an letzterer ergibt, dadurch hintanzuhalten, daß er die reduzierte Höhe nur für einen zur Bildung einer selbständigen Fassade gerade noch genügenden Teil dieser an der breiteren Straße gelegenen Front im Anschluß an die schmälere Straße beibehält und so dem übrigen Teil der Front die volle an der breiteren Straße zulässige Höhe sichert.

β. Über die Teilung der an einer Straße und an einem Platze befindlichen Front eines Eckhauses zu dem Zwecke, die an letzterem zulässige Höhe ungeschmälert auf die zweite in einer schmäleren Straße vorgesehene Front anwenden zu können, vergl. Anm. d am Schlusse.

γ. Zu beanstanden ist es nicht, wenn der Baugesuchsteller nicht für die ganze in der schmäleren Straße sich erstreckende Front, sondern nur für einen Teil derselben ein einheitliches mittleres Maß annehmen will. Ist beispielsweise in der schmäleren Straße auf eine Länge von 30 m eine Höhe von 20 m und für eine Länge von 10 m eine solche von 15 m zulässig, so besteht kein Bedenken, etwa dem an die breitere Straße anstoßenden Teil dieser Fassade auf eine Ausdehnung von 20 m die Höhe von 20 m zu belassen, und aus der übrigen Frontfläche zu $10 \times 20 + 10 \times 15 = 350$ qm eine einheitliche Höhe von 17,5 m zu berechnen.

g. Die Umrechnung der verschiedenen Höhen einer Umfassungsmauer in ein einheitliches mittleres Maß ist zwar, wie aus der Einreihung der diesbezüglichen Vorschrift in die Bestimmungen über die Höhe der Vordergebäude

hervorgeht, vor allem bei letzteren zugelassen. Es unterliegt indessen keinem Bedenken, dieselbe auch bei Rückgebäuden zu gestatten, bei denen eine Umfassungsmauer je nach der Breite des vor ihr liegenden Hofraumes gleichfalls für den einen Teil ihrer Ausdehnung eine größere, für den andern Teil eine geringere Höhe erhalten darf. Vergl. Anm. 2 f zu § 32.

6. Im allgemeinen ist in noch ungeregelten Straßen die alignementsmäßige Breite, selbst wenn der thatsächliche Bestand, was weitaus die Regel ist, eine geringere Breite aufweist, zugrunde zu legen. Indessen wollte man den Baupolizeibehörden die Möglichkeit nicht benehmen, bei Bemessung der Gebäudehöhe von der thatsächlichen Straßenbreite auszugehen, um in solchen Fällen, in denen die Durchführung einer Baulinie und damit die Verbreiterung der Straße erst in ferner Zeit zu erwarten ist, sanitär und verkehrspolizeilich bedenkliche Zustände hintanzuhalten.

7. *a.* Die Bestimmung, daß die Höhe des Hauptgesimses nach rückwärts nicht größer sein darf, als an der Straßenfront, könnte im Zusammenhalt mit der Vorschrift des § 30 Abs. I dahin ausgelegt werden, daß, wenn das Hochniveau niederer ist als die Höhenlage der Straße, an und für sich auch das Hauptgesims nach rückwärts entsprechend tiefer gehalten werden müßte, und die rückwärtigen Zimmer teilweise in die Dachneigung fielen. Wäre dies bei Einsetzung des Absatzes VIII beabsichtigt gewesen, so würde § 30 letzter Absatz nicht von der Höhe des Hauptgesimses, sondern von der Höhe der Rückfront eines Vordergebäudes handeln. In Wirklichkeit wollte lediglich verhindert werden, daß oberhalb des obersten an der Straßenseite gelegenen Stockwerkes nach rückwärts ein weiteres Geschoß, bezw. ein Kniestock aufgesetzt werden dürfe. Dagegen unterliegt es keinem Bedenken, in Fällen, in welchen die Hoffläche tiefer als das Straßenniveau liegt, für die Rückfront eine um die Niveaudifferenz größere Höhe zu gestatten, selbst wenn hiedurch das Maximum von 22 m überschritten würde.

b. Die Vorschrift des Abs. VIII ist nicht etwa dahin zu interpretieren, als ob die Höhe des Hauptgesimses an der Rückfront die thatsächliche Höhe desselben an der Straßenseite nicht überschreiten dürfe. Nur über die zulässige Gebäudehöhe darf nicht hinausgegangen werden. Letztere ist für das Hauptgesims der Rückfront auch dann nicht zu beanstanden, wenn das Gebäude an der Straßenseite eine geringere Höhe besitzt. Denn es ist nicht einzusehen, warum die Rückfront eines Vordergebäudes hinsichtlich ihrer Höhe nach strengeren Grundsätzen behandelt werden sollte als die Front eines Rückgebäudes.

Unter dem Vorbehalte der Einhaltung der zulässigen Gebäudehöhe ist es daher auch statthaft, dem Dachstuhl eines Gebäudes gegen die Hofseite hin eine steilere Steigung zu geben, als er an der Straße selbst besitzt.

§ 32.

I Wohngebäude dürfen nicht mehr als fünf Geschoße einschließ-

lich des Erdgeschoßes, sowie etwaiger Zwischengeschoße und Mansardenwohnungen erhalten.[1])

II Rückgebäude dürfen über dem Erdgeschoße nicht mehr als drei Stockwerke erhalten und nicht höher, als die bauordnungsgemäß zulässige Höhe der Vordergebäude beträgt, gebaut werden.[2])

1. Als Zwischengeschoße werden solche Räume angesehen, welche durch die Horizontabteilung eines nach der äußeren Architektur als ein hohes Erdgeschoß sich darstellenden Raumes gebildet werden. Dieselben werden selbständigen Stockwerken gleich gestellt. Bei Einrichtung von Kaufhäusern kann die Frage entstehen, ob breite Gallerien, die in einem sehr hohen Erdgeschoß in entsprechender Höhe angebracht werden, als Zwischengeschoße zu gelten haben. Die Frage ist dann zu bejahen, wenn die durch die Gallerien geschaffenen Flächen eine Breite haben, die bei Einziehung von Zwischenwänden sich als Zimmer darstellen. Entscheidung der kgl. Regierung v. 7. Dezember 1895 in Sachen Erbauung eines Kaufhauses im Anwesen Thal Nr. 12.

Gallerien dagegen, deren Breite von vornherein den Verdacht ausschließt, daß sie einem anderen Zweck, als dem Verkehr und der Aufstellung von Warengestellen dienen, sind nicht als Zwischengeschoße anzusehen und können daher auch noch in Gebäuden von 4 Stockwerken über dem Erdgeschoß zugelassen werden. Entscheidung der Lokalbaukommission vom 13. September 1892 in Sachen Erbauung eines Hauptgebäudes im Anwesen Zweibrückenstraße 19.

2. *a.* Dieser Bestimmung unterliegen Rückgebäude, ob dieselben bewohnbar sind oder nicht. Für Rückgebäude, welche industriellen Zwecken dienen, ist demnach gleichfalls eine größere Stockwerkszahl ausgeschlossen.

b. Eine größere Höhe, als für die Vordergebäude zulässig ist, darf ein Rückgebäude nicht erhalten, gleichviel wie groß die dasselbe umgebenden Hofräume sind. Insoferne hieraus bei Anwesen von ganz besonderer Tiefe Härten sich ergeben sollten, kann auf dem Dispenswege Abhilfe getroffen werden.

c. Durch die Beschränkung der Höhe der Rückgebäude auf die bauordnungsgemäß zulässige Höhe der Vordergebäude ist selbstverständlich nicht ausgeschlossen, daß die fensterlose Giebelmauer eines Rückgebäudes, bezw. die Umfassungsmauer desselben, welche den First eines Pultdaches trägt, eine Höhe erhält, welche das Maß der Straßenbreite überschreitet. Denn als Gebäudehöhe im Sinne der Vorschrift des § 32 Abs. II ist die Höhe der Frontmauer eines Gebäudes bis zur Oberkante des Dachgesimses gemessen, zu verstehen.

Wird ein Maß von 14 m als normale Tiefe eines Stockwerkes angenommen, so berechnet sich für den Dachgiebel selbst oberhalb der zulässigen Gebäudehöhe bei Annahme einer Dachneigung von 45° eine Firsthöhe von

7 m, woraus sich für eine Giebelmauer gemäß § 30 Abs. II eine Gesamthöhe ergibt, welche die zulässige Gebäudehöhe um $3^1/_2$ m überschreitet. Die Vergünstigung gilt indessen nur für fensterlose Giebelmauern. Giebelmauern, welche zugleich Fensterfrontmauern sind, dürfen mit ihrer mittleren Höhe an der Straße die Breite derselben nicht überschreiten und daher auch gegen die Hofseite hin als Frontmauern von Rückgebäuden nicht höher werden, als nach der Vorschrift des § 31 Abs. I und II statthaft ist.

Umfassungsmauern, welche den First eines Pultdaches tragen, dürfen an Höhe gleichfalls das für die Frontmauer des betreffenden Gebäudes zulässige Maß überschreiten und zwar bei Annahme einer Dachneigung von 45° oberhalb des Maximums der Gebäudehöhe auf eine Höhe, welche der Tiefe des mit einem Pultdach versehenen Gebäudes gleichkommt. Da sich indessen hiebei bei größerer Tiefe des Gebäudes ein außergewöhnliches Höhenmaß herausstellen würde, so empfiehlt es sich, auch für die Firsthöhe eines Pultdaches oberhalb der zulässigen Gebäudehöhe ein Maximalmaß mit 7 m festzusetzen, um welches dann die den First des Pultdaches tragende Umfassungsmauer das nach der Straßenbreite zulässige Maß überschreiten darf.

Auch diese Vergünstigung ist indessen nur insoweit zuzulassen, als diese Umfassungsmauern nicht zugleich Frontmauern sind; denn außerdem würde sich die Umgehung der Vorschrift des § 32 Abs. II kaum hintanhalten lassen.

d. Die zulässige Höhe eines Vordergebäudes richtet sich nach der Breite des vor ihm liegenden Straßenteils. Es ist daher möglich, daß bei ungleicher Breite einer Straße die betreffenden Vordergebäude in ihrer zulässigen Höhe von einander abweichen. Das Gleiche gilt nach dem Wortlaut des § 32 Abs. II auch für Rückgebäude. Es ist demnach nicht ausgeschlossen, daß die zu verschiedenen Anwesen der gleichen Straße gehörigen Rückgebäude bei gleicher Tiefe des Baugrundstückes nicht die gleichen Höhen erhalten dürfen.

e. Bei Gebäuden, welche bereits eine größere Höhe besitzen, als § 31 Abs. I und II gestattet, ist diese größere Höhe auch bei einem Umbau bezw. Neubau bauordnungsgemäß, wenn auch nur bedingungsweise zulässig. Gleichwohl dürfen Rückgebäude nicht diese größere Höhe erhalten, vielmehr nur in einer den Vorschriften des § 31 Abs. I und II entsprechenden Höhe gebaut werden. Es ergibt sich dies daraus, daß die Beibehaltung einer größeren Höhe für das Vordergebäude das Äquivalent für die Verbesserung der statischen, gesundheitlichen und feuerpolizeilichen Verhältnisse des Vordergebäudes selbst, demnach eine Vergünstigung bildet, die sich nicht über das Vordergebäude hinaus erstreckt.

f. Innerhalb der durch § 32 Abs. II gezogenen Maximalgrenze bemißt sich die Höhe der Umfassungsmauer eines Rückgebäudes gemäß § 70 und 71 nach der Breite des vor derselben liegenden Hofraumes. Ist dieselbe ungleich, so ergeben sich hieraus für die betreffende Umfassungs-

mauern verschiedene Höhen, welche in analoger Anwendung der Vorschrift des § 31 Abs. VI —, vergl. Anm. 5g zu § 31 — in ein einheitliches mittleres Höhenmaß umgerechnet werden dürfen. Unzulässig wäre es hiebei, für den Teil einer Umfassungsmauer, vor welchem sich ein die Straße bezw. das Maß von 12 m an Breite überschreitender Hofraum befindet, eine größere Höhe in Ansatz zu bringen; denn, ist dieselbe gemäß § 32 Abs. II für sich allein nicht zulässig, so kann sie auch nicht den Bestandteil eines einheitlichen mittleren Höhenmaßes bilden.

Die Annahme eines einheitlichen mittleren Höhenmaßes dürfte bei einer Umfassungsmauer auch dann nicht zu beanstanden sein, wenn dieselbe zum Teile zu einem — innerhalb einer Entfernung von 22 m von der Baulinie ab gemessen — sich mit seiner Höhe nach der Straßenbreite richtenden Flügelbau, zum Teile zu einem sich unmittelbar anschließenden Rückgebäude gehört. Über das Höhenmaß, welches für dieses Rückgebäude bei Bemessung des von einem andern zu errichtenden Rückgebäude einzuhaltenden Abstandes in Ansatz zu bringen ist, vergl. Anm. 2f zu § 70.

§ 33.

I Die Scheidung der Stockwerke in Gebäuden mit Feuerstätten muß entweder in massiver Weise oder durch entsprechend starke Balkenlagen geschehen,[1]) an deren unterer Seite ein Mörtelverputz anzubringen ist, und deren Zwischenfüllung aus reinem, trockenem und unverbrennlichem Material zu bestehen hat und in diesem Zustande erhalten werden muß. Organische Stoffe, Bauschutt, Kehricht, Asche, Lösch 2c. dürfen als Füllmaterial nicht verwendet werden.[2])

II Holzdecken sind nur zulässig,[3]) wenn dieselben von dem Gebälk durch feuersicheres Material[4]) getrennt werden.

III Die Dachbalkenanlage[5]) der Wohngebäude ist mit feuersicherem Material[6]) zu belegen. Oberhalb dieses Abschlusses sind in Bodenräumen und Dachwohnungen Holzböden zulässig.

1. Wie stark die **Balkenlage** zwischen den einzelnen Geschoßen sein muß, hängt einerseits von dem Material ab, aus dem dieselbe besteht, anderseits von der Länge, auf welche sie frei zu tragen hat. Bei Verwendung von Eisenträgern als Balkenlagen wird man sich mit einer geringeren Stärke (0,15 m) begnügen können. Für Balkenlagen aus Holz gilt als Regel, daß das Maß derselben nicht weniger als 0,18 : 0,23 m betragen soll. Rechnet man den Verputz der Decken und Fehlböden, sowie die Stärke der eigentlichen Zimmerböden dazu, so ergibt sich, daß die Scheidung zwischen den einzelnen Stockwerken in der Regel etwa 0,30 m Stärke erfordern wird.

2. Die Qualität der Zwischenfüllungen ist für die hygienische Beschaffenheit eines Hauses von der größten Bedeutung. Leider wird bei Herstellung derselben nicht immer die wünschenswerte Gewissenhaftigkeit angewendet und die große Gefahr, die sich hieraus für die Gesundheit der Inwohner ergibt, unterschätzt. Es ist nachgewiesen, daß der Fäulnisprozeß, der sich bei Kehricht, organischen Stoffen überhaupt, zumal dann entwickelt, wenn bei dem Reinigen der Fußböden Wasser in die Zwischenfüllung gelangt, schwere Krankheiten zur Folge haben kann. Es ist daher der Herstellung von Zwischenfüllungen ein besonderes Augenmerk zuzuwenden, was um so leichter geschehen kann, als die Beschaffung eines guten Materials nicht mit großen Kosten verbunden ist und nur Gewissenlosigkeit, Oberflächlichkeit und Gewinnsucht sich mit einem schlechten Füllmaterial begnügen werden. Als beste Zwischenfüllungen sind klein geschlagene, vom Staub gereinigte Steine anzusehen. Auch Gipsdielen, Spreutafeln und andere Baumaterialien neuester Konstruktion sind als Zwischenfüllungen von der Lokalbaukommission zugelassen worden. Vgl. hiezu die Anm. 2 zu § 17.

3. Holzdecken waren früher nur in Räumen zulässig, deren lichte Stockwerkshöhe mindestens 3 m betrug. Die jetzige Bauordnung gestattet deren Anbringung schlechthin, setzt indessen hiebei voraus, daß in allen Teilen des betreffenden Raumes eine Stockwerkhöhe von mindestens 2,75 m vorhanden ist. Holzdecken in Räumen, welche ohne eine solche nur eine Höhe von 2,75 m haben, sind demnach unzulässig, desgleichen in solchen Räumen, in welchen unterhalb der imitierten Balkenlagen bezw. Kästen eine lichte Höhe von 2,75 m nicht mehr gegeben wäre.

4. Als feuersicheres Isoliermaterial gegenüber dem in der Holzdecke befindlichen Gebälke genügt ein einfacher Mörtelverputz.

5. Da unter Dachbalkenanlagen nicht bloß die Dachbalkenanlage, sondern auch der Dachstuhl verstanden werden könnte, so sei hier konstatiert, daß das Wort „Dachbalkenanlage", welches aus dem magistratischen Entwurf herübergenommen worden ist, einem in den Druck übergegangenen Schreibversehen seine Entstehung verdankt. Die Absicht ging lediglich dahin, die Dachbalkenlage selbst, d. h. die Scheidung zwischen dem obersten Stockwerk und dem Dachraume zu treffen.

6. Als feuersicheres Material gelten Asphalt, Klinkerplatten; auch Asphaltpappe und Eisenblech sind bisher als solches zugelassen worden. Die Anordnung, daß der Dachboden mit feuersicherem Material zu belegen sei, stellt sich als eine Maßnahme dar, welche zur Hebung der Feuersicherheit in weitgehendem Maße beitragen und im Falle des Ausbruches eines Brandes im Dachraum die Räumung der darunter befindlichen Wohnungen in den seltensten Fällen notwendig machen wird. In dem ersten Entwurfe des Referenten war verlangt worden, daß dieser Belag auch wasserundurchlässig sein müsse, in der Erwägung, daß bei einem Brande, der weitaus in den meisten Fällen im Dachraume zum Ausbruch gelangt, der größere Schaden nicht durch das Feuer selbst,

sondern durch das zur Löschung verwendete Wasser verursacht wird, und es dringend wünschenswert erscheint, die unteren Räume in einem derartigen Falle vor Durchbruch zu schützen. Da es indessen außerordentlich schwierig ist, bei der verschiedenartigen Ausdehnungsfähigkeit der in Betracht kommenden Stoffe, nämlich der Balkenlage einerseits und dem feuersicheren Material anderseits, letzteres stets wasserdicht zu erhalten, so wurde die diesbezügliche Forderung aufgegeben in der Annahme, daß auch ein feuersicheres Material hiegegen einen gegen seither erhöhten Schutz bieten würde.

§ 34.

Die Fußböden der ebenerdigen Wohn- und jener Arbeitsräume eines neuen Gebäudes, bei welchen es der Betrieb des Geschäftes zuläßt, müssen die Höhenlage des anstoßenden Grundes mindestens um 0,30 m überragen.[1]) Sind solche Fußböden nicht unterkellert, so müssen dieselben sowie ihre Lager durch eine 0,15 m hohe Betonlage oder in anderer gleich wirksamer Weise vom Erdboden isoliert werden.[2])

1. Bei welchen Arbeitsräumen eines neuen Gebäudes der Betrieb des Geschäftes eine Höherlegung des Fußbodens gestattet, ist von Fall zu Fall zu entscheiden. Läden und Wirtschaften dürften hierunter nicht zu begreifen sein, nicht etwa deswegen, weil dieselben nicht auch Arbeitsräume wären, sondern aus dem Grunde, weil deren Zweck eine möglichst bequeme Zugänglichkeit von der Straße erfordert und es daher allerdings nicht thunlich erscheint, hier die Höherlegung des Fußbodens zu verlangen. Bei derartigen Lokalitäten, die von der Straße aus direkt zugänglich sind und sich unter Umständen eines starken Verkehrs erfreuen, würde die Forderung, daß der Fußboden 0,30 m über dem Trottoir liegen muß, die Anbringung von Stufen notwendig machen, wodurch der Verkehr erheblich belästigt würde und Unglücksfälle verursacht werden können. Ebensowenig wird es angehen, in Arbeitsräumen, in denen Materialien von großem Volumen oder bedeutendem Gewicht verarbeitet, beziehungsweise Gegenstände von dieser Art hergestellt werden, eine Höherlegung zu verlangen.

2. Die Auflage, daß Fußböden in ebenerdigen Räumen, soferne dieselben nicht unterkellert sind, mit einer 0,15 m starken Betonlage versehen sein müssen, ist neu und entspricht einer von den Vertretern der Hygiene oft geltend gemachten Forderung. Allerdings ist dieselbe nur bei Neubauten gestellt, es entspricht aber dem Sinne dieser Vorschrift, sie auch dann anzuwenden, wenn nicht unterkellerte Räume, die bisher zu Wohn- und Arbeitszwecken nicht benützt waren, hiefür adaptiert werden sollten. Einem diesbezüglichen Auftrag kann um so leichter Folge geleistet werden, als er im Verhältnisse zu seinem Nutzen mit geringen Kosten verbunden ist.

§ 35.

I In Wohngebäuden befindliche Keller, Stallungen, Futterräume und Waschküchen, dann Lokale mit starken Feuerungen müssen ihrem Zwecke entsprechend eingewölbt werden und Vorrichtungen zur Ermöglichung eines genügenden Luftwechsels erhalten.[1])

II Die Fußböden der Keller sind zu betonieren oder mit einem dichten Pflaster zu belegen.

1. Die Einwölbung der hier bezeichneten Räume ist verlangt, soferne in denselben Wohnräume untergebracht werden. Sie ist sinngemäß aber auch dann anzuordnen, wenn im allgemeinen das Gebäude zwar nicht Wohnzwecken dient, jedoch über diesen Räumen sich Wohnräume befinden. Den Wohnräumen dürften Räume, die zum dauernden Aufenthalte für Menschen bestimmt sind, gleichgestellt sein.

§ 36.

Die lichte Höhe der Wohn- und Arbeitsräume bei Neubauten, neuen An- und Aufbauten, sowie beim Umbau bestehender Gebäude darf keinesfalls weniger als 2,75 m betragen.

§ 37.

I Alle bewohnbaren oder zu dauerndem Aufenthalt von Menschen bestimmten Räume, als Wohn- und Schlafzimmer und Arbeitslokale, dann Küchen und Aborträume, sowie Treppenhäuser, Stallungen und Waschküchen müssen bei Neubauten wenigstens ein ins Freie gehendes Fenster[1]) von ausreichender Größe und zweckentsprechender Lage erhalten.

II Räume, welche zum Aufenthalte einer größeren Anzahl von Personen bestimmt sind, oder in welchen eine stärkere Verunreinigung der Luft stattfindet, müssen mit besonderen Einrichtungen zur Herstellung eines genügenden Luftwechsels versehen werden.[2])

III Bei Umbauten ist den vorstehenden Bestimmungen gleichfalls nachzukommen.[3])

1. *a.* Ins Freie gehen auch solche Fenster, welche entweder auf einen Lichthof ausmünden, soferne derselbe nicht mit einem Glasdach versehen ist, oder Licht und Luft von einer offenen, nicht verschließbaren Veranda oder Loggia erhalten. Das gleiche gilt von Räumen, bei welchen Licht und Luft lediglich durch Erker einzudringen vermag. Auch diese können durch besondere Thüren von dem Erker abgeschlossen werden, ohne dadurch die Eigenschaft

von ins Freie gehenden Räumen zu verlieren. Denn bei einer strengeren Interpretation müßte man schließlich dazu kommen, das Anbringen von Läden oder Winterfenstern überhaupt zu verbieten, oder wenigstens den Zwischenraum, der zwischen einem inneren Winterfenster und dem Außenfenster besteht, genau vorzuschreiben, eine Anforderung, die entschieden über das Bedürfnis hinausginge.

b. Wie groß das ins Freie führende Fenster sein muß, dies zu bestimmen, bleibt dem Ermessen der Baupolizeibehörden vorbehalten. Im ursprünglichen Entwurf war ein Maß von $^1/_{10}$ der Grundfläche des betreffenden Raumes als Minimum für die Größe der Fensterfläche bei Wohnräumen und Räumen zum dauernden Aufenthalte für Menschen verlangt. Wenngleich diese Direktive in die Bauordnung nicht aufgenommen wurde, so dürfte gleichwohl derselben, wo immer möglich, Folge zu leisten sein.

2. Vergl. hier die in der Beilage VII abgedruckten gewerbepolizeilichen Vorschriften über die Anlegung von Wirtschaften.

3. Die Bestimmung, daß bei Umbauten den Vorschriften des § 1 u. 2 nachzukommen ist, darf nicht dahin interpretiert werden, als ob bei einem Umbau Räume, welche an und für sich direkt ins Freie gehende Fenster haben sollen, nicht auch ohne solche beibehalten werden dürften. In den alten Stadtteilen von München besitzen die meisten Anwesen dunkle Räume, sogar oft von größerer Zahl, als direkt beleuchtete Räume vorhanden sind. Der Umbau derartiger Anwesen würde vollständig unterbleiben und die schlechten hygienischen Verhältnisse auf viele Jahre fortbestehen, wollte man hier bei einem Umbau die strengen Anforderungen des Abs. I geltend machen. Die Lokalbaukommission hat sich daher stets damit begnügt, in solchen Fällen auf eine thunliche Verbesserung der hygienischen und feuerpolizeilichen Verhältnisse und damit auf eine möglichste Beschränkung der des direkten Lichts entbehrenden Räume hinzuwirken, ohne indessen deren vollständige Ausschließung unter allen Umständen zu verlangen. Wo bei einem Umbau eine Grundrißlösung nicht wohl anders, als unter Beibehaltung einzelner dunkler Räume möglich war, wurde dieselbe im Hinblick auf die sonstigen Verbesserungen stets genehmigt. An dieser Übung wird auch für die Folge festzuhalten sein, trotzdem § 37 Abs. III neu hinzugekommen ist.

6. Treppen, Zu- und Ausgänge.

§ 38 [1])

[I] Jeder zum dauernden Aufenthalte für Menschen bestimmte Raum muß mit einem der Sicherheit entsprechenden Zugang von außen versehen sein.[2]) Wird die hiezu erforderliche Stiege in das Innere des Hauses verlegt, so ist dieselbe in gesondertem, mit massiven, wenigstens 1 Stein starken Mauern eingeschlossenem Stiegen-

haus unterzubringen. Diese Stärke von 1 Stein darf durch Einbauung von Kaminen, Ventilationsschachten ꝛc. nicht verringert werden. Äußere Aufgangsstiegen müssen aus unverbrennlichem Material hergestellt werden.[3])

II Ist die Haupttreppe nicht bis zum Speicherraum fortgesetzt, so muß auch die Speichertreppe zwischen Mauern gelegt werden.[4])

III In Wohngebäuden von mehr als einem Geschoße sind die Stufen und Wangen der Haupttreppen entweder aus Stein oder aus Eichenholz herzustellen, die Untersichten zu verputzen und die Decke zu überwölben oder in anderer Weise unverbrennlich zu machen und gegen abstürzendes Holz zu sichern (Monierdecke). Bei Verwendung von Eisen zu tragenden Teilen der Treppe ist dasselbe mit entsprechender feuersicherer Umhüllung zu versehen. Der Zugang vom Stiegenhaus zum Dachraum ist mittelst einer aus feuerbeständigem Material bestehenden Thüre, welche in Steingewänd anschlägt, abzuschließen. Außer diesem Zugang dürfen zwischen Stiegenhaus und Dachraum keine Öffnungen angebracht werden.[5])

IV Für Wohngebäude, welche über dem Erdgeschoß nur noch ein Geschoß enthalten, genügt eine Haupttreppe von weichem Holze mit verputzter Untersicht und gegen den Dachraum ein dem § 33 Abs. III entsprechender Abschluß.

V Alle Stiegenhäuser für Haupttreppen müssen durch unmittelbar ins Freie gehende Fenster beleuchtet werden oder ein mit einer Ventilationsvorrichtung versehenes Glasdach erhalten, dessen Gerippe aus Eisen zu konstruieren ist und an allen Seiten auf den als Brandmauern über Dach geführten Stiegenhausmauern aufruht.[6]) Die Lichtfläche des Oberlichtes zwischen den Treppenwangen muß bei einstöckigen Gebäuden (über dem Erdgeschoß) wenigstens 2 qm betragen und mit jedem weiteren Geschoß um je 1 qm zunehmen.[7])

VI Haupttreppen müssen den Anforderungen des auf ihnen voraussichtlich sich bewegenden Verkehrs entsprechen. Wendelstufen werden nur dann gestattet, wenn die geringste Stufenbreite in der Mitte gemessen noch 0,29 m und an der inneren Wange noch 0,15 m beträgt. Die Stufenhöhe darf in den Stockwerken das Maß von 0,17 m, bei Keller- und Speichertreppen das Maß von 0,20 m nicht übersteigen. Für Gebäude mit einem Stockwerke über dem Erd-

geschoße genügt in der Regel eine Stufenlänge von 1,00 m, dagegen sind für Gebäude mit zwei Stockwerken mindestens 1,10 m lange Stufen herzustellen, welche für jedes weitere Geschoß um wenigstens 0,10 m zunehmen müssen. Bei einer größeren Stufenlänge als 1,50 m, sowie bei Wendelstufen sind außer den Geländern an der inneren Wange auch an den Wänden Handgriffe anzubringen.[8])

VII Vorstehende Bestimmungen sind, soweit dies möglich ist, auf bestehende Gebäude dann anzuwenden, wenn wenigstens ein ganzes Stockwerk baulich eine wesentliche Umgestaltung erhält. Bei Stockwerkaufsetzungen und Umbauten kann indessen hievon Umgang genommen werden, wenn genügende statische Sicherheit gegeben ist und die Treppenhausmauern mindestens 0,18 m stark sind, der zu erneuernde, bezw. zu ergänzende Teil der Treppe feuersicher hergestellt, und das Treppenhaus selbst gegen das Dachgeschoß nach Vorschrift der Absätze III und V abgeschlossen wird.[9])

1. *a.* Die Bestimmungen des § 38 beziehen sich nur auf solche Treppen, durch welche zum dauernden Aufenthalte für Menschen bestimmte Räume zugänglich gemacht werden. In Gebäuden, in welchen sich solche Räume nicht befinden, ist an und für sich weder ein von massiven, ein Stein starken Mauern umgebenes Treppenhaus oder feuersicheres Material erforderlich, noch eine bestimmte Stufenlänge und Höhe vorgeschrieben. Der Baupolizeibehörde steht indessen das Recht zu, aus feuerpolizeilichen Gründen, insbesondere wenn die Möglichkeit der Lagerung leicht Feuer fangender Gegenstände nicht ausgeschlossen ist, Maßnahmen anzuordnen, die sich mit dem Inhalt des § 38 nicht nur decken, sondern in Anwendung des § 39 Abs. III u. IV sowie des § 53 darüber hinausgehen.

b. Ein Raum gilt als zum dauernden Aufenthalt für Menschen bestimmt, wenn er zu diesem Zwecke ohne weitere, baupolizeilicher Genehmigung bedürfende Vorkehrungen verwendet werden kann. Auf die Intention des Baugesuchstellers, einen Raum zum dauernden Aufenthalt für Menschen nicht zu benutzen bezw. nicht verwenden zu lassen, kommt es, als ein rein subjektives, in seiner Fortdauer keineswegs gesichertes Moment, nicht an.

2. Die Vorschrift, daß jeder Raum mit einem der Sicherheit entsprechenden Zugang von außen zu versehen sei, ist nicht dahin zu interpretieren, daß der Zugang unmittelbar an der Straße selbst sich befinden müsse. Der Zugang zu einem Haus kann, wie dies bei Gebäuden im Geltungsbereich der offenen Bauweise sehr leicht möglich ist, an die Seite des Pavillonzwischenraumes gelegt werden und bietet durch die damit verbundene Raumersparnis einen teilweisen Ersatz für die durch Freilassung des Pavillonzwischenraumes sich ergebende Minderung an ausnützbarem Vordergrund. Ebensowenig kann

es vom Standpunkt des § 38 Abs. I aus beanstandet werden, wenn der Hauptzugang zum Hause, was ebenfalls offene Bauweise voraussetzt, von rückwärts erfolgt. In den beiden vorgenannten Fällen tritt der Pavillonzwischenraum an die Stelle der Durchfahrt, die in feuerpolizeilicher Beziehung nicht die Vorteile bietet, wie ersterer.

3. *a.* Die Vorschrift des § 38 Abs. I greift schon dann Platz, wenn sich in dem Hause nur ein zum dauernden Aufenthalte für Menschen verwendbarer Raum befindet. Die 1 Stein starke Mauer muß in einem solchen Falle mindestens bis zur Decke jenes Stockwerkes geführt werden, in welchem sich der betreffende Raum befindet, sofern nicht aus Gründen der Feuersicherheit die Herstellung der Treppenhausmauer in 1 Steinstärke für die ganze Höhe zu fordern ist.

b. Zulässig ist es, in den Treppenhausmauern Fenster zur Beleuchtung von Gängen und dunkeln Nebenräumen anzubringen.

4. *a.* Daß auch die Speichertreppe zwischen 1 Stein starken Mauern liegen muß, ist in Abs. II nicht ausdrücklich gesagt, muß indessen aus Rücksichten auf die Feuersicherheit gleichwohl verlangt werden.

b. Als Speichertreppe gilt die vom obersten Stockwerk zum Dachraum führende, nicht aber die im Speicherraum selbst befindliche, den Zugang zu dem auf dem Kehlgebälk aufliegenden Boden vermittelnde Treppe.

5. *a.* Abs. III enthält eine wesentliche Verschärfung der Bestimmungen über die Herstellung feuersicherer Treppenhäuser, insoferne solche bereits in Wohngebäuden von mehr als einem Stockwerk über dem Erdgeschoß verlangt werden, während früher diese Bestimmung lediglich für Gebäude galt, die nur im 4. Geschoß einschließlich des Erdgeschosses noch Wohnungen enthielten. Die Erfüllung dieser Vorschrift ist indessen dadurch erleichtert, daß als feuersichere Treppen nunmehr auch solche aus Eichenholz mit verputzter Untersicht angesehen werden. Die Überwölbung der Treppenhausdecken war früher ebenfalls nur für höhere Gebäude mit der obengenannten Stockwerkzahl verlangt worden, wobei nach Moniersystem hergestellte Decken ausgeschlossen waren. Durch die Zulassung der letzteren, die ohne besonderen Kostenaufwand herzustellen sind, ist dem Bauunternehmer ein erheblicher Mehraufwand für Durchführung dieser, die Feuersicherheit in hohem Grade fördernden Maßregel erspart.

b. Was in Abs. III u. ff. von Wohnhäusern gesagt ist, gilt auch für Gebäude, die Arbeitsräume enthalten, sofern hier nicht gemäß § 39 schärfere Vorschriften Anwendung zu finden haben.

c. Aus der Vorschrift, daß der Zugang vom Stiegenhaus zum Dachraum mit einer aus feuerbeständigem Materiale bestehenden Thüre abzuschließen ist und außer diesem Zugang zwischen Stiegenhaus und Dachraum keine Öffnungen angebracht werden dürfen, ist nicht etwa zu schließen, daß bloß ein Zugang überhaupt vom Stiegenhaus zum Dachraum zulässig wäre. Wäre eine diesbezügliche Vorschrift beabsichtigt gewesen, so hätte das Wort „ein“

zur Hervorhebung seiner Bedeutung, wie dies beispielsweise am Eingang von § 38 Abs. III und IV geschehen, gesperrt gedruckt werden müssen. Unter den „Öffnungen“, die außer dem Zugang nicht gestattet werden dürfen, sind nicht etwa weitere Zugänge, sondern Fenster- und Ventilationsöffnungen zu verstehen. Bei einer anderen Interpretation käme man zu dem Ergebnis, daß, wenn in einem Dachraum mehrere selbständige Dachwohnungen, was keineswegs unzulässig ist, untergebracht wären, diese alle auf diesen einen Zugang angewiesen wären, eine Vorschrift, die mit den feuerpolizeilichen Interessen, die § 38 Abs. III wahren will, direkt im Widerspruch stünde. Es ist daher nicht ausgeschlossen, daß vom Treppenhaus zum Dachraum auch mehrere Zugänge führen können; dieselben müssen nur sämtlich der Vorschrift des § 38 Abs. III entsprechen.

6. Die Stiegenhausmauern müssen bei Oberlichttreppen als Brandmauern über Dach geführt werden. Daraus folgt, daß dieselben 0,40 m hoch über die Dachfläche reichen und 0,25 m stark sein müssen, daß ferner zu ihrer Abdeckung nur feuersicheres Material verwendet werden darf, daß bei Anbringung von Nischen, Kaminen und dgl. an den Brandmauern letztere an den betreffenden Stellen immer noch 0,25 m stark sein müssen. Dagegen ist es nicht erforderlich, daß diese Mauern vom Fundament ab in der für Brandmauern vorgeschriebenen Stärke, also in der Stärke von Umfassungsmauern, aufgeführt werden.

7. *a.* Die Vorschrift des § 38 Abs. V ist nicht in dem Sinn zu interpretieren, als ob bei Anwesen von 2 Stockwerken über dem Erdgeschoß die Lichtfläche des Oberlichtes zwischen den Treppenwangen gemessen durch alle Stockwerke eine Fläche von 3 qm, bei 3stöckigen Häusern durchwegs ein solche von 4 qm und bei 4stöckigen Gebäuden überall eine solche von 5 qm besitzen müsse. Es genügt vielmehr, selbst bei 4stöckigen Häusern, im Erdgeschoß und im 1. Stockwerk eine Lichtfläche von 2 qm zwischen den Treppenwangen gemessen, welche sich im 2. Stockwerk auf 3 qm, im 3. Stockwerk auf 4 qm und im 4. Stockwerk auf 5 qm erweitert. Hätte die Vorschrift des § 38 Abs. V bei mehrstöckigen Gebäuden eine durchaus gleichmäßige Lichtfläche für alle Stockwerke verlangen wollen, so wäre dies durch einen diesbezüglichen Beisatz zum Ausdruck gekommen. Daß dies nicht beabsichtigt war, geht übrigens auch aus der Vorschrift des § 38 Abs. VI hervor, welche eine allmähliche Verbreiterung der Treppen von oben nach unten gestattet und damit von selbst bei Anwendung von Oberlichttreppen zur allmählichen Erweiterung der Lichtfläche von unten nach oben führt. Gegen eine derartige kombinierte Anwendung der Bestimmungen des § 38 Abs. VI und VII läßt sich vom hygienischen Standpunkte aus, welchen § 38 Abs. V wahren soll, um so weniger etwas einwenden, als dadurch für die unteren Teile eines Oberlichttreppenhauses eine Beleuchtung geschaffen wird, die besser ist, als wenn die Lichtflächen und Stufenlängen durch alle Stockwerke die gleichen wären.

b. Die Vorschrift des § 38 Abs. V Satz 2 gibt keinen Aufschluß darüber, ob der Dachraum als Geschoß zu zählen, demnach mit Rücksicht auf denselben die Vergrößerung der Lichtfläche des Treppenoberlichtes um einen weiteren qm zu verlangen sei.

Gegen einen diese Frage bejahenden Beschluß der Lokalbaukommission vom 21. Dezember 1895 läßt sich einwenden, daß in München die Herstellung von Gebäuden ohne Dächer oder mit Dächern von sehr flacher Neigung nicht üblich ist, daß demnach die Bauordnung das Vorhandensein eines Daches von entsprechender Neigung (45°) als etwas selbstverständliches ansieht und nur da, wo dies ausdrücklich hervorgehoben ist, als ein Stockwerk betrachtet wissen will. Wenn § 38 Abs. V Satz 2 ohne Vorbehalt von Gebäuden mit einem Stockwerk über dem Erdgeschoß spricht, für deren Oberlichttreppenhaus eine Lichtfläche von 2 qm innerhalb der Treppenwangen gemessen genügen soll, so will damit nicht etwa gesagt werden, daß dies nur für Gebäude mit sehr flachen Dächern gelte und daß bei Gebäuden mit einem in München üblichen Dache die Lichtfläche um 1 qm mehr betragen müsse. Eine solche Verschärfung kann aus dem Umstande, daß ein Gebäude mit einem Dache versehen ist, nicht entnommen werden, das Dachgeschoß bleibt vielmehr bei der Berechnung der Größe der Lichtfläche eines Oberlichtes außer Betracht.

Ob der Dachraum bewohnt werden soll oder nicht, ist für die vorwürfige Frage ohne Belang. Durch die Vorschrift des § 32 Abs. I M. BO. sind zwar bewohnte Dachräume den Stockwerken gleichgestellt. Diese Gleichstellung bezieht sich indessen nur auf die Bewohnbarkeit als solche und läßt sich auf die Bestimmung des § 38 Abs. V Satz 2 aus dem Grunde nicht übertragen, weil sich über dem obersten Stockwerk selbst nach der Vorschrift des § 32 Abs. I noch ein Dachstuhl erheben kann, dessen First bei einer Dachneigung von 45° an Höhe, vom Dachboden ab gemessen, der halben Tiefe des betreffenden Gebäudes gleichkommt, also in der Regel mindestens 7 m beträgt, während oberhalb eines bewohnbaren Dachgeschoßes der Speicherraum selten eine größere Höhe als 3 m, bis zum First gemessen, besitzt. Wäre die Absicht des § 38 Abs. V speziell darauf gerichtet gewesen, bei bewohnten Dachgeschoßen eine größere Lichtfläche für das Treppenhausoberlicht vorzuschreiben, so hätte dies umsomehr in einem diesbezüglichen Vorbehalt geschehen müssen, als es für die Beleuchtung der unteren Teile des Treppenhauses durchaus ohne Belang ist, ob in dem Dachgeschoß eine Wohnung eingerichtet ist oder nicht.

8. *a.* Wie bereits in Ziff. 6 a angedeutet, ist es keineswegs notwendig, daß in mehrstöckigen Gebäuden die Treppe durchwegs die gleiche Breite erhalte. Es genügt den Anforderungen des Verkehrs vollständig, wenn der zum obersten Stockwerk führende Teil der Treppe mit Rücksicht auf seine geringere Frequenz mit einer Stufenlänge von 1 m hergestellt wird, die dann nach abwärts bei jedem Stockwerk um je 0,10 m zunimmt.

b. Es ist nicht unbedingt erforderlich, daß die vom obersten Stockwerk zum unbewohnten Dachgeschoße führende Treppe eine Min-

destbreite von 1 m besitzt (siehe Anm. 4 a), denn sonst müßte auch die von einem bewohnbaren Dachgeschoße zu dem darüber befindlichen Speicherraum führende Treppe, was bisher niemals verlangt wurde, in der Mindestbreite von 1 m hergestellt werden. Indessen scheint es wünschenswert, wo immer möglich, daß auch die zum unbewohnten Speicher führende Treppe eine Stufenlänge von mindestens 1 m erhalte. Ist das Dachgeschoß dagegen bewohnt, so gilt es hinsichtlich der Stufenlänge der zu ihm führenden Treppe als oberstes Stockwerk, da die gleichen feuer- und verkehrspolizeilichen Rücksichten, die für letzteres eine Mindeststufenlänge von 1 m erfordern, alsdann auch bei dem bewohnten Dachgeschoß zutreffen.

c. Liegen über einem zum dauernden Aufenthalt für Menschen verwendbaren Stockwerk noch weitere Geschoße, welche diese Eigenschaft nicht besitzen, so genügen, soferne nicht besondere Erwägungen feuerpolizeilicher Natur eine strengere Behandlung erfordern, für die zu erstgenanntem Stockwerke führende Treppe jene Stufenlängen, welche erforderlich wären, wenn sich unmittelbar über diesem Geschoße ein unbewohnbarer Dachraum befände. Für die Treppe zu den etwa als Lagerräume verwendeten weiteren Stockwerken erscheint das Mindestmaß von 1 m ausreichend, unter welches im Interesse des Feuerwehrdienstes nicht heruntergegangen werden sollte.

d. Ist lediglich das oberste Geschoß eines Gebäudes von mehreren Stockwerken über dem Erdgeschoß zum dauernden Aufenthalt für Menschen verwendbar, während die tiefer gelegenen Geschoße zur Lagerung von unverbrennlichen Materialien dienen, so genügt im Hinblick auf die Intention des § 38 Abs. VI, wornach die Stufen der Treppen nach den unteren Geschossen lediglich mit Rücksicht auf die nach unten zunehmende Frequenz von Stockwerk zu Stockwerk länger werden müssen, für alle Geschoße von oben bis unten das Minimum von 1 m. Bei Erteilung der diesbezüglichen Genehmigung wird indessen mit der größten Vorsicht zu verfahren und die Abweisung desfallsiger Pläne auszusprechen sein, wenn nicht objektiv feststeht, daß eine Umgehung der Vorschrift des § 38 Abs. VI ausgeschlossen ist.

9. Durch Absatz VII ist die Strenge der früheren Bestimmung, wonach bei Stockwerksaufsetzungen für das ganze Treppenhaus eine 1 Stein starke Mauer verlangt wurde, aus dem Grunde abgemildert worden, weil gerade in den älteren Häusern, bei denen Stockwerksaufsetzungen am meisten in Frage kommen, die Stärke der Treppenhausmauern nur ½ Stein i. e. 0,17 m nach ältestem Maße beträgt, und die Stufen nicht die durch § 38 Abs. VI geforderten Maße besitzen. Infolge dieses letzteren Umstandes mußten Stockwerksaufsetzungen selbst da, wo sie sonst in keiner Weise zu beanstanden, und selbst Bedenken inbezug auf Standfestigkeit der Treppenhausmauern ausgeschlossen waren, vielfach unterbleiben, da die vollständige Ersetzung der bestehenden Mauer durch eine 1 Stein starke Mauer mit zu großen Kosten verbunden gewesen wäre. Dem kommt die Vorschrift des Abs. VII entgegen, was um so weniger einem Bedenken unterliegt, als zwischen einer Treppenhaus-

mauer von 1 Stein stark nach Reichsformat und einer solchen von 0,17 m kein großer Unterschied besteht. Auch die übrigen Vorschriften über die Breite und Höhe der Stufen sind bei Stockwerksaufsetzungen nicht unter allen Umständen anzuwenden. Ein Hauptgewicht ist darauf zu legen, daß der neue Teil der Treppen feuersicher aus Eichenholz mit verputzter Untersicht und die Decke eingewölbt bezw. nach Moniersystem unverbrennlich gemacht wird.

§ 39.

I Bei Neubauten, deren obere Geschoße zu Versammlungen oder öffentlichen Lustbarkeiten bestimmt sind, sowie bei schon bestehenden Gebäuden, deren obere Geschoße für solche Zwecke baulich erst eingerichtet werden sollen, müssen unverbrennliche [1]) d. i. steinerne und überwölbte Treppen hergestellt werden. Dasselbe kann bei Fabrikgebäuden von mehr als einem Geschoße gefordert werden.

II Für die Treppen in Theatern gelten die für die bauliche Einrichtung von Theatern erlassenen besonderen Bestimmungen.

III Wohn- und Fabrikgebäude von größerer Ausdehnung [2]) müssen auf angemessene Entfernung von der Haupttreppe mit weiteren Treppen versehen werden, deren Zahl und Lage durch die Lokalbaukommission bestimmt wird. Außer den im Innern angeordneten feuersicheren Treppen können noch äußere eiserne Aufsteigleitern angeordnet werden. [3])

IV In Gebäuden, in welchen ein besonders feuergefährlicher Geschäftsbetrieb stattfindet, müssen, wenn sie mehr als ein Geschoß enthalten oder wenn Dachwohnungen vorhanden sind, unverbrennliche Treppen mit massiven Umfassungswänden und feuerfesten Decken hergestellt werden. Diese Treppen müssen feuerfest ins Freie führen und mindestens 1 m breit sein. Außer diesen Treppen können hölzerne Lauftreppen nach Bedürfnis angelegt werden.

1. Als unverbrennlich sind Treppen und solche Bestandteile eines Hauses überhaupt zu betrachten, deren Material im Feuer seine Beschaffenheit und Zusammensetzung nicht ändert, daher auch im stärksten Feuer unversehrt bleibt. Diese Eigenschaft wurde früher neben dem Stein auch dem Metall, insbesondere dem Eisen, zuerkannt. Große Brände haben indessen ergeben, daß die Wangen von Treppen, Trittstufen, Träger, Pfosten aus Schmiede-Eisen sich dann bereits, wenn sie nur für kurze Zeit einer Stichflamme ausgesetzt sind, durchbiegen, große Zerstörungen verursachen und demnach nicht denjenigen Schutz gewähren, welchen die Unverbrennlichkeit eines

Materials bieten sollte. Daher wird Eisen nicht mehr als unverbrennlich, ja sogar je nach seiner Verwendung nicht einmal mehr als feuersicher angesehen.

2. Als Wohngebäude von größerer Ausdehnung sind auch Gasthöfe anzusehen, für welche auch nach § 52 die Abteilung durch Brandmauern verlangt werden kann. Unverbrennliche Treppen sind bei Gasthäusern nur dann zu verlangen, wenn deren Obergeschoße zu Versammlungen oder öffentlichen Lustbarkeiten bestimmt sind. Außerdem genügen feuersichere Treppen.

3. Über den Begriff „feuersicher" siehe Anmerkung 1 zu § 41.

§ 40.

I Die Anzahl der Ausgänge, sowie die Breite derselben und der Korridore richtet sich nach dem voraussichtlichen Verkehr in dem betreffenden Gebäude und wird in jedem einzelnen Falle durch die Lokalbaukommission bestimmt. Die lichte Weite der Hauptausgangsthüre muß mindestens der für die Treppe des Erdgeschoßes vorgeschriebenen Breite gleich, darf aber nicht geringer als 1 m sein.

II Alle Lokale und Gebäude, welche für Versammlungen oder öffentliche Lustbarkeiten bestimmt sind, haben eine entsprechende Anzahl von Ausgängen zu erhalten, deren Thüren leicht und schnell nach außen sich öffnen lassen.[1])

III Vorstehende Bestimmungen finden auch auf schon bestehende Lokale und Gebäude Anwendung, welche für die bezeichneten Zwecke eingerichtet werden sollen.

1. Siehe hiezu die in Beilage VII wiedergegebenen besonderen gewerbepolizeilichen Vorschriften.

7. Dachungen, Dachvorsprünge und Gesimse, Lichtöffnungen in den Dachungen.

§ 41.

I Zur Eindeckung aller Bauwerke darf mit Ausnahme der nicht genehmigungspflichtigen nur feuersicheres Material[1]) verwendet werden.

II An allen Gebäuden, welche feuersicher eingedeckt werden müssen, sind Dachrinnen und Abfallrohre aus feuersicherem Material anzubringen.

III Dächer mit mehr als 10 Grad Steigung sind mit entsprechenden Schneefängen zu versehen.

IV Dachrinnen, Abfallrohre und Schneefänge sind stets in gutem Zustande zu erhalten.

V Vorgenannte Bestimmungen sind auch für bestehende Gebäude maßgebend, wenn eine Erneuerung oder konstruktive Änderung des Dachstuhles vorgenommen, oder wenn mindestens die Hälfte einer Dachseite neu eingedeckt wird.

1. Während der Begriff „unverbrennlich" unter allen Verhältnissen sich gleich bleibt, ist die Definition „feuersicher" jeweils von der Art der Verwendung des Materials abhängig. Als feuersicher gelten solche Materialien, welche nicht in Brand geraten können. Eichenholz, zumal wenn dasselbe mit Wasserglas imprägniert wird, gilt beispielsweise nach § 42 Abs. III als feuersicher, wenn es zur Herstellung von Treppen oder von Dachfenstern benützt wird. Als feuersicheres Eindeckungsmaterial gilt neben der Verwendung von Ziegeln auch Dachpappe, Eisen, Kupfer, Zinkblech und Glas. Unverbrennlich sind diese Materialien nicht, aber sie bieten Schutz gegen das Umsichgreifen des Feuers, soweit es von außen kommt. Gegen einen im Innern ausbrechenden Brand wird selbst ein unverbrennliches Material nicht immer Schutz gewähren, da selbst ein aus Stein in Wölbung hergestelltes Dach durch das Feuer zum Bersten und Einstürzen gebracht werden kann. Eisenblech wird sich bei einem im Innern des Dachraums entstehenden Feuer sofort durchbiegen, Kupfer und Zinkblech zum Schmelzen kommen. Zum Begriff der Feuersicherheit im Sinne des § 41 Abs. I wird daher nicht verlangt, daß die betreffenden Materialien einen in einem Anwesen ausgebrochenen Brand nicht nach außen dringen lassen, es genügt, daß dieselben gegen das von außen drohende Feuer Schutz zu bieten vermögen.

§ 42.

I Bei Dachvorsprüngen bezw. überhängenden Gespärren, deren Anwendung übrigens nur bei nicht geschlossener Bauweise gestattet werden kann, dürfen zwischen den Sparren in der Ebene der Umfassungsmauern keine unverschließbaren Öffnungen angebracht werden.[1])

II Hölzerne Dachgesimse müssen bei geschlossener Bauweise durch einen Metallüberzug gesichert werden, beim Anschluß an das Nachbargebäude sind sie nach Maßgabe des § 21 Abs. V herzustellen.

III Lichtöffnungen in den Dachungen müssen mit einem Verschluß versehen sein und feuersichere Umrahmungen erhalten; für dekorative Teile von geringer Ausdehnung darf auch Eichenholz verwendet werden. Lichtöffnungen von mehr als $1/2$ qm Fläche bedürfen besonderer polizeilicher Genehmigung.[2])

IV Anlagen zum Trocknen von Wäsche auf Dachungen dürfen nur gegen die Hofseite angebracht werden. Ihre tragenden Teile sowie das Geländer sind aus Eisen herzustellen.

1. Diese Vorschrift bezieht sich auf die Anbringung von Öffnungen innerhalb der über dem obersten Stockwerk befindlichen Kniestöcke. Öffnungen dieser Art sind zwar zulässig, dieselben müssen indessen mindestens mit Fenstern versehen sein.

2. Als dekorative Teile gelten Türmchen und Dachfenster-Umrahmungen. Die Vorschrift, daß Lichtöffnungen von mehr als 1/2 qm Fläche besonderer polizeilicher Genehmigung bedürfen, haben den Zweck, die Einrichtung von im übrigen unzulässigen Dachwohnungen zu verhüten.

8. Wohnungen und Räume unter dem Erdgeschoße.

§ 43.[1])

Wohnungen unter dem Erdgeschoße sind nicht zulässig. Ausnahmen hievon können nur dann, wenn ein auf andere Weise nicht zu befriedigendes Bedürfnis nach einer solchen Wohnung vorliegt,[2]) widerruflich und unter nachfolgenden Voraussetzungen gestattet werden:

1. Das Gebäude darf nicht im Überschwemmungsgebiet liegen und muß entwässert werden; der Fußboden der Wohnung muß mindestens 1 m über dem höchsten Grundwasserstand liegen.

2. Es ist in einem Wohnhaus nur eine Wohnung zulässig, welche außer der Küche nur noch zwei Zimmer und eine Kammer enthalten und nicht gesondert vermietet werden darf.

3. Die Fensterfläche eines jeden Wohnraumes über dem angrenzenden Niveau muß mindestens ein Zehntel der Fußbodenfläche desselben Raumes betragen.[3])

4. Vor der Wohnung muß in deren ganzer Länge ein isolierender und ventilierbarer, bis zu 0,15 m unter den Fußboden hinabgehender, zu entwässernder Luftkanal von 0,50 m Breite hergestellt werden; wo wegen besonderer örtlicher Verhältnisse diese Breite nicht eingehalten werden kann, ist deren Abminderung auf 0,25 m zulässig.[4])

5. Der Fußboden der Wohnung ist gemäß § 34 zu isolieren.

6. Die lichte Höhe der Räume hat durchschnittlich wenigstens 2,75 m zu betragen, und darf ihr Fußboden nicht tiefer als 1,20 m unter dem umgebenden Terrain liegen.[5])

7. Jeder Wohnraum muß mindestens 40 cbm Luftinhalt haben, sowie heizbar und ventilierbar sein.[6])

8. Der Zugang zur Wohnung muß von jenem zu den Kellern getrennt sein, und darf keine Verbindung zwischen Wohnung und Kellerräumen bestehen.

1. Infolge des absoluten Verbots der früheren Bauordnung, Wohnungen im Souterrain einzurichten, war die Herstellung von Familienhäusern und Villen außerordentlich erschwert. Denn für die Unterbringung des zur Erhaltung der Sicherheit, sowie zur Erfüllung der straßenpolizeilichen Vorschriften in derartigen Anwesen unbedingt erforderlichen Hausmeisters konnte einerseits weder das Dachgeschoß, noch ein etwaiges Rückgebäude verwendet werden, da der Hausmeisterdienst den ständigen Aufenthalt in der unmittelbaren Nähe des Hauseingangs als selbstverständlich voraussetzt; anderseits war die Einräumung einer Wohnung an diesen Bediensteten im Erdgeschoß wegen der Kostspieligkeit dieser Räume und deren Verwendung für das Bedürfnis der Inwohner fast überall ausgeschlossen. Es verblieb daher, wollte man das Entstehen von Einfamilienhäusern und Villen im eigentlichen Sinne des Wortes nicht außerordentlich erschweren, keine andere Möglichkeit, als die, auf dem Dispensationswege unter sehr strengen, die Anforderungen der Hygiene berücksichtigenden Kautelen die Einrichtung von Wohnungen auch im Souterrain zu gestatten. Diese an und für sich mit der früheren Bauordnung nicht vereinbarliche Übung wurde nun durch § 43 legalisiert. Derselbe hält im Prinzip an der Unzulässigkeit der Herstellung von Wohnungen unter dem Erdgeschoß fest und gestattet nur ausnahmsweise die Herstellung einer einzigen Wohnung.

2. *a.* Die Voraussetzung, daß ein auf eine andere Weise nicht zu befriedigendes Bedürfnis nach einer solchen Wohnung vorliegt, ist von Fall zu Fall durch die Baupolizeibehörde zu prüfen. Bei Villenquartieren, sodann insbesondere bei Bankgebäuden dürfte die Notwendigkeit der Herstellung einer Wohnung unter dem Erdgeschoß feststehen. Dieselbe kann indessen auch im Geltungsbereiche der geschlossenen Bauweise bei Errichtung von größeren Wohngebäuden gestattet werden, zumal die Gefahr eines Mißbrauchs seitens der Spekulation durch die überaus strengen an dieses Zugeständnis geknüpften Bedingungen ausgeschlossen ist.

Der erwähnte Vorbehalt weist übrigens von selbst darauf hin, daß die Notwendigkeit der Einrichtung dieser Wohnung sich aus den Verhältnissen des betreffenden Anwesens ergeben muß, daß insbesondere die Verwertung derselben als Mietobjekt zur Erhöhung der Rente ausgeschlossen ist. Es ist demnach unzulässig, daß eine von den Inwohnern beziehungsweise dem Hausherrn vollständig unabhängige Partei die betreffenden Räume bezieht. In der Regel wird der Inhaber einer derartigen Wohnung zu einer der Wohnparteien des Hauses in einem Dienstverhältnis

stehen, die Wohnung daher als ein Bestandteil der Wohnung jener Partei anzusehen sein. Es ist indes nicht unbedingt durch diesen Vorbehalt geboten, daß der Hauseigenthümer bezw. derjenige, zu welchem der Inhaber der Souterrainwohnung in einem Abhängigkeitsverhältnis steht, in diesem Hause selbst wohnt. Ausdrücklich wurde bei den Beratungen in der Ministerialkommission hervorgehoben, daß die Einrichtung von Hausmeisterwohnungen insbesondere dann wünschenswert erscheint, wenn der Besitzer selbst sein Domizil nicht in dem Hause hat. Welcher Art im übrigen das Verhältnis des Inhabers der Souterrainwohnung zu dem Eigentümer des Hauses ist, ist von der Baupolizeibehörde nicht zu würdigen. Ob der betreffende Hausmeister demnach vollständig im Dienste des Hausherrn steht, oder ob derselbe lediglich gegen die Übernahme der Fürsorge für die Sicherheit des Hauses und die Erfüllung der straßenpolizeilichen Verpflichtungen unentgeltlich Wohnung unter dem Erdgeschoß genießt, ist für die Statthaftigkeit der letzteren ohne Belang.

Aus dem Umfang, in welchem die Wohnung zugelassen ist, ergibt sich, daß der Inwohner einen eigenen Haushalt führen kann und nicht unbedingt seinen Unterhalt von der Haushaltung des Eigentümers zu beziehen braucht.

b. Ob die Wohnung nur in einem Vordergebäude oder auch in einem Flügel- oder Rückgebäude eingerichtet werden darf, darüber enthält die Bauordnung keine direkte Bestimmung. Daraus, daß sie übrigens nur für Wohnhäuser zugelassen ist, darf geschlossen werden, daß sie nur in Hauptgebäuden und nicht in Rückgebäuden eingerichtet werden darf. Es ergibt sich dies auch aus dem Vorbehalte, daß „das Bedürfnis nach einer solchen Wohnung auf einem anderen Wege nicht befriedigt werden kann“. Will eine Hausmeisterwohnung überhaupt im Rückgebäude eingerichtet werden, dann ist ein Bedürfnis, das Souterrain hiezu zu verwenden, nicht gegeben, denn dann ist nicht einzusehen, warum nicht das Erdgeschoß hiefür verwendet werden kann. Ihre Einrichtung in Rückgebäuden ist demnach unzulässig.

Auch über die Lage der Wohnungen bezw. darüber, woher sie Licht und Luft zu empfangen haben, gibt die Bauordnung keine Auskunft. Es erscheint daher zulässig, die Souterrainwohnung nicht bloß an der Straßenfront, sondern auch an der Rückfront einzurichten. Nach rückwärts gehenden Wohnungen unter dem Erdgeschoß ist durch die Vorschrift des § 70 Abs. I im Zusammenhalt mit der Bestimmung, daß Rückgebäude niemals höher sein dürfen, als die zulässige Höhe der Vordergebäude beträgt, der Lichteinfall unter einem Winkel von 45° unter allen Umständen gesichert. In der Regel wird aber der Licht- und Luftzutritt sich unter günstigeren Verhältnissen vollziehen.

Darüber, daß derartige Wohnungen, die ausschließlich von einem Pavillonzwischenraum ihr Licht empfangen, unzulässig sind, enthält die Bauordnung keine Bestimmung. Da es aber dem Ermessen der Behörden anheimgegeben ist, ob sie überhaupt eine Wohnung unter dem Erdgeschoß zulassen wollen, so erscheinen sie auch berechtigt, die Lage vorzuschreiben und

insbesondere Pläne über solche Souterrainwohnungen, die ihr Licht ausschließlich von einem Pavillonzwischenraum empfangen sollen, abzuweisen. Dagegen wird es beispielsweise keinem Anstande unterliegen, eine Wohnung zu genehmigen, die derart angelegt ist, daß ein Zimmer als Eckzimmer nach der Straße, ein anderes als Eckzimmer nach dem Hofraum ausmündet und die dazwischen liegenden Räume, die Kammer und Küche, ausschließlich vom Pavillonzwischenraum aus beleuchtet und ventiliert werden.

Unbedingt unzulässig sind dagegen Wohnungen unter dem Erdgeschoß, deren zum dauernden Aufenthalte für Menschen verwendbare Räume an einen Lichthof gelegt sind.

3. Die Bedingung sub Ziff. 3 schließt nicht aus, daß die Fensterfläche unter die Fußbodenfläche hinabreicht. Das Zehntel muß nur oberhalb des Niveau gelegen sein.

4. Der in Ziff. 4 vorgeschriebene Luftkanal kann offen oder gedeckt hergestellt werden. In ersterem Falle ist die Bedingung der Ventilation von selbst gegeben, in letzterem sind besondere Vorkehrungen hiefür erforderlich. Eine Abminderung der Breite von 0,50 m auf 0,25 m ist insbesondere im Geltungsbereich der geschlossenen Bauweise statthaft, da bei dieser selbst überdeckte Luftkanäle von größerer Breite als 0,25 m nicht zugelassen werden dürfen.

5. *a.* Eine durchschnittliche Höhe von 2,75 m wurde als genügend erachtet in der Erwägung, daß die Räume unter dem Erdgeschoß in der Regel segmentartig gewölbt sind.

b. Als Höhenlage des umgebenden Terrains wird, wie in Anm. 4 zu § 4 ausgeführt ist, in der Regel das Straßenniveau zu gelten haben; das Hofniveau nur dann, wenn für den Hofraum ein solches festgesetzt ist. Es ist daher unzulässig, durch Ausschachtung des natürlichen Grundes vor der Souterrainwohnung eine, die Erfüllung der Vorschriften der Ziff. 6 erleichternde Höhenlage künstlich herzustellen.

6. Von welcher Art die Ventilation sein muß, bleibt dem Ermessen der Baupolizeibehörde anheimgegeben.

§ 44.

1 Für Räume unter dem Erdgeschoße, welche lediglich für ökonomische und gewerbliche Zwecke [1]) verwendet werden, und den längeren Aufenthalt von Menschen erfordern,[2]) (Küchen, Werkstätten u. dgl.) sind folgende Bestimmungen maßgebend:

1. Deren Höhe muß mindestens 2,75 m und deren Bodenfläche mindestens 20 qm betragen.

2. Die Sohle dieser Räume muß mindestens 0,50 m über dem mutmaßlich höchsten Grundwasserstand, ferner die Decke mindestens

1,30 m und der Scheitel der Fensteröffnungen mindestens 1 m über dem umgebenden Terrain liegen.

3. Die Vorschriften über Decke und Fenster fallen weg, im Falle der Raum mittelst eines ohne Unterbrechung fortlaufenden Luftkanales isoliert ist, dessen Breite mindestens dem Höhenabstand zwischen Terrain und Fußboden gleichkommt.[3]) Dieser Kanal ist an die Entwässerungsanlage anzuschließen und darf nur dann mit einem Glasdach versehen werden, wenn durch dasselbe der direkte Licht- und Luftzutritt nicht verhindert wird.

4. Die Räume müssen außer durch die Fenster noch in anderer ausreichender Weise ventilierbar sein.

5. Vor diesen Räumen mit Ausnahme der unter Ziffer 3 erwähnten ist in ihrer ganzen Länge ein isolierender und ventilierbarer, noch 0,15 m unter den Fußboden hinabgehender Luftkanal mittelst Anlage von Isolierungsmauern in mindestens 0,25 m Abstand von den Umfassungsmauern herzustellen.[4])

II Bei Einrichtung gewöhnlicher Bäckereianlagen unter dem Erdgeschoße kann von der Anwendung obiger Bestimmungen mit Ausnahme der Ziffer 1, sowie der Ziff. 2 bezüglich der Fußbodenanlage, dann der Ziff. 5 Umgang genommen werden. Die betreffenden Arbeitsräume sind jedoch mit ausgiebigen Ventilationsvorrichtungen zu versehen.

1. Nach Beschluß der Lokalbaukommission vom 7. Dezember 1895 werden unterirdische Stallungen künftig nicht mehr zugelassen.

Maßgebend für diesen Beschluß war ein von der k. tierärztlichen Hochschule unterm 26. November 1895 abgegebenes Gutachten, inhaltlich dessen der Anlage von Kellerstallungen im Interesse des Tierschutzes eine Reihe so gewichtiger Bedenken entgegensteht, daß solche Anlagen überhaupt unterlassen werden sollten. Kellerstallungen sind nur unvollkommen zu beleuchten; dieselben werden, wenn auch trocken, infolge der Bewohnung feucht, können ohne eigene Ventilation nur schwer gelüftet und gleichmäßig temperiert gehalten werden. Ohne Anschluß an das Schwemmsystem sind sie nicht gründlich zu reinigen; auch bietet die Art ihrer Zugänglichkeit Gefährdungen für Tiere und Menschen, und sind erstere bei Eintritt von Feuersgefahr aus Kellerstallungen schwer zu retten.

2. In dem ersten Entwurfe des Antrages auf Abänderung der Bauordnung waren Wirtschaften auch im Souterrain zugelassen, unter Hinweis darauf, daß auch unter dem Erdgeschoß Räume für Wirtschaften in

einer allen Anforderungen der Gesundheitspflege, Feuersicherheit und des Verkehrs entsprechenden Weise hergestellt werden können. Im Laufe der Beratungen indessen wurde die Streichung der diesbezüglichen Bestimmung beschlossen in der Erwägung, daß es sich nicht empfiehlt, das Aufkommen von Wirtschaften im Souterrain zu ermöglichen. Es sind daher Wirtschaften nach wie vor unter dem Erdgeschoß unstatthaft, da sie nicht als Räume angesehen werden, welche lediglich für ökonomische oder gewerbliche Zwecke dienen. Mit der in Note 2 zu § 18 gegebenen Erklärung, daß die Wirtschaften Arbeitsräume für das Schenkpersonal bilden, ist diese Auffassung wohl vereinbar, denn § 44 läßt nur Räume unter dem Erdgeschoß zu, welche lediglich zu gewerblichen Zwecken dienen. Eine Wirtschaft dient zwar vom Standpunkt des Wirtschaftsinhabers lediglich gewerblichen Zwecken, ihre Hauptaufgabe ist aber, als Zusammenkunftsort einer größeren Anzahl von Menschen verwendet zu werden, welche darin Speisen und Getränke genießen, demnach einen teilweisen Ersatz der Wohnung darin finden. So wenig aber Wohnungen im Souterrain generell zulässig sind, so wenig können Wirtschaften daselbst zugelassen werden. In den mit Magistratsbeschluß vom 23. Dezember 1895 neu redigierten gewerbepolizeilichen Vorschriften über die Einrichtung von Wirtschaften — vergl. Beilage VII — ist dies übrigens direkt ausgesprochen.

Es ist indessen nicht ausgeschlossen, daß als Bestandteile von Wirtschaften, die sich oberhalb des Erdbodens befinden, Kegelbahnen unter dem Erdgeschoß eingerichtet werden. Dieselben werden nicht, wie sonst die Wirtschaften, Wohnungen gleich geachtet und sind auch, da sie weder ökonomischen noch im eigentlichen Sinne des Wortes gewerblichen Zwecken dienen, im übrigen an die Vorschrift des § 44 nicht gebunden. Aus diesem Grunde empfiehlt es sich, Pläne über die Einrichtung von Kegelbahnen unter dem Erdgeschoß mit besonderer Genauigkeit darauf zu prüfen, ob nicht etwa eine Umgehung des Verbotes der Einrichtung von Kellerwirtschaften damit angestrebt wird.

3. Der direkte Zutritt von Licht und Luft ist bei Eindeckung des Luftkanals mittels Glas dann als verhindert anzusehen, wenn das Glasdach unmittelbar auf der äußeren Mauer des Luftkanals aufsitzt und die hinter dem Luftkanal befindlichen Räume gegen denselben durch Thüren oder Fenster abgeschlossen sind. Wenn dagegen zwischen dem Luftkanal und den unter dem Erdgeschoße befindlichen Räumen eine direkte Zirkulation durch Bogenöffnungen ermöglicht ist, so ist der direkte Licht- und Luftzutritt, insbesondere wenn ein Teil des Glasdaches zum Öffnen eingerichtet ist, nicht ausgeschlossen; ebensowenig auch dann, wenn das Glasdach, soweit es nicht an die Umfassungsmauer direkt anstößt, auf einem Eisengerüste ruht, durch welches die Luft zu den Fenstern und Thüren der unterirdischen Arbeitsräume direkt gelangen kann.

4. Vergl. hiezu die Note 4 zu § 43.

9. Dachwohnungen und Räume im Dachgeschoß.

§ 45.

I Dachwohnungen oder einzelne heizbare [1]) und bewohnbare Lokale im Dachraume [2]) sind nur in Gebäuden von nicht mehr als vier Stockwerken einschließlich des Erdgeschoßes [3]) und nur unter folgenden Bedingungen zulässig:

1. Die Räume dürfen nur unmittelbar über dem letzten Stockwerk, niemals aber über dem Kehlgebälk liegen und müssen den folgenden Bestimmungen entsprechen. [4])

2. Die lichte Höhe eines jeden bewohnbaren Raumes muß mindestens 2,60 m betragen und darf derselbe für nicht mehr als 1/3 der Zimmertiefe eine schräge Decke erhalten. Die Dachwinkel sind auf wenigstens 1 m Höhe abzuschließen.

3. Der Zugang zu solchen Räumen vom Stiegenhaus aus muß gegen den Dachraum durch feuersichere [5]) Wände und Decken abgeschlossen werden.

4. Diese Wohnräume sind sowohl in den Umfassungswänden als in der Deckenfläche gegen die Einflüsse der Außentemperatur zu isolieren.

II Über dem fünften Stockwerk einschließlich des Erdgeschoßes sind im Dachraume nur einzelne Lokale zulässig, welche Zubehör zu den unteren Wohnungen bilden (z. B. Bügel-, Wasch-, Requisitenkammern 2c.). [6]) Dieselben müssen mindestens 2,60 m Höhe und, wenn sie heizbar sind, einen der Ziffer 3 entsprechenden Zugang erhalten, sowie nach allen Seiten mit unverbrennlichem Material abgeschlossen werden. Die Räume müssen, ob sie heizbar sind oder nicht, den Anforderungen in Ziffer 3 und 4 entsprechen.

III Die Herstellung von Abteilungswänden außer durch Lattenverschläge ist über dem Kehlgebälk untersagt.

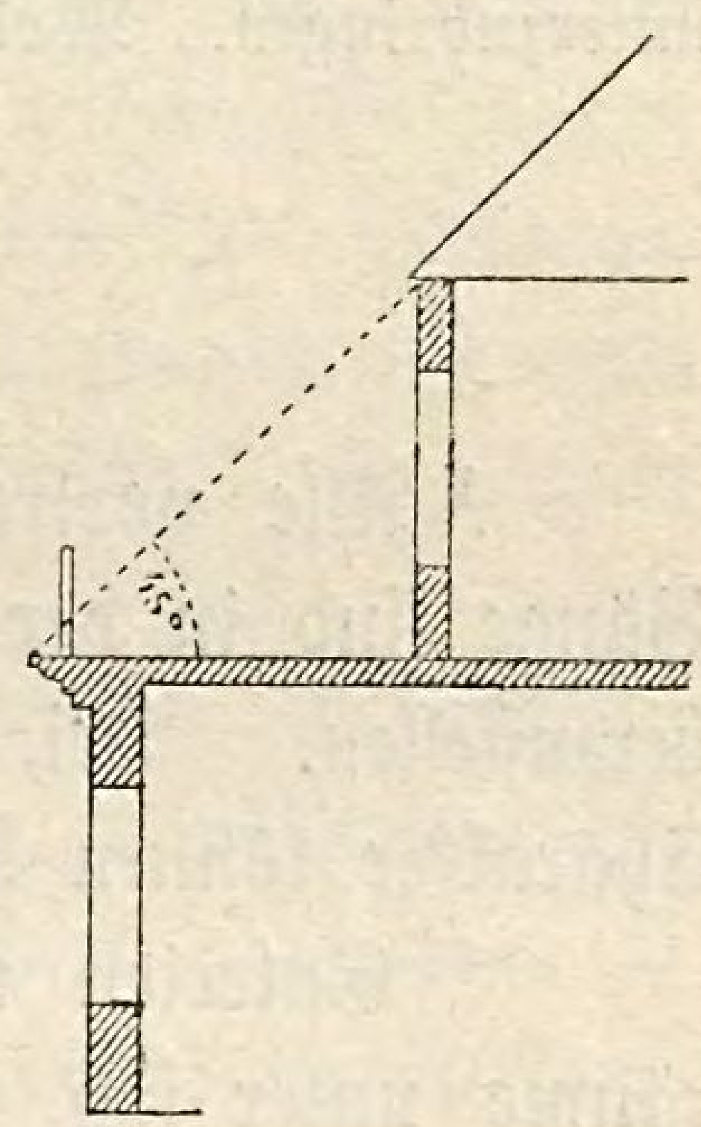
1. Als einzelne heizbare Lokale sind selbständig vermietbare Zimmer, Ateliers 2c. anzusehen, dagegen nicht etwa Bügelzimmer, Magdkammern, welche zwar ebenfalls früher als einzelne heizbare Lokale galten, jedoch nach Erlaß besonderer Vorschrift für dieselben in Absatz II von der Regel des § 45 Abs. I ausgenommen sind. Räume der letzteren Art sind nach § 45 Abs. II zu beurteilen.

2. Als Dachraum ist jener Raum anzusehen, welcher durch den Dachboden, einen etwa vorhandenen Kniestock und die auf diesem bezw. dem

Hauptgesimse aufliegende, dem Baustil entsprechende Dachneigung eingeschlossen wird. Zum Begriff eines Dachraumes gehört, daß das Dach eine Neigung besitzt, welche es auch nach außen als Dach erscheinen läßt. Gebrochene Dächer, deren untere Fläche mit der Fläche der Frontmauer nahezu in einer Ebene liegt, die demnach fast senkrecht auf das Dachgesims abstürzen, sind nicht als Dächer, sondern als Umfassungsmauern, und der dahinter befindliche Raum nicht als Dachraum, sondern als Stockwerk anzusehen. Eine derartige, durch den Baustil nirgends bedingte Bauweise stellt sich in der Regel als eine Umgehung der Bauordnung in Ansehung der Vorschrift über die Stärke der Umfassungsmauern dar und ist daher nicht zuzulassen. Ihre Genehmigung würde der Gestattung der Herstellung des obersten Stockwerkes in Riegelwerk gleichkommen.

Eine Dachwohnung ist auch dann nicht gegeben, wenn oberhalb der Umfassungsmauer zunächst ein Balkon oder eine Terasse hergestellt und hinter derselben in entsprechender Entfernung von dem Hauptgesims ein vertikaler Aufbau errichtet wird, dessen Oberkante sich nicht über die nach der Höhe der Umfassungsmauer bezw. des Hauptdachgesimses zulässige Neigung erhebt (Figur 25). Auch hier hat man es mit einem selbständigen, hinter die Umfassungsmauer gerückten Stockwerk zu thun. Dasselbe wird nur dann zugelassen werden können, wenn das Gebäude 4 Stockwerke einschließlich des Erdgeschoßes nicht überschreitet, die Frontmauer des Aufbaues die Stärke von 0,38 m besitzt und die Umfassungsmauer sich nach abwärts gemäß § 19 Ziff. 7 verstärkt. Da die zur Herstellung der ersteren erforderliche Fundierung in der Regel mit großen Schwierigkeiten verbunden ist, so dürften derartige Aufbauten nicht allzu häufig errichtet werden.

Fig. 25.



3. Zwischengeschoße sind auch hier den Stockwerken gleich zu achten.

4. Wenn ein Haus zwischen 2 Parallelstraßen liegt, und an der einen 3 Stockwerke, an der andern bloß 2 Stockwerke über dem Erdgeschoß mit Rücksicht auf die Breite der Straßen zulässig sind, so wird die Wohnung, die nach der breiteren Straße hin den 3. Stock bildet, nach der schmäleren Straße hin als Dachwohnung erscheinen. An der breiteren Straße kann nun über dem 4. Stockwerk einschließlich des Erdgeschoßes nach Abs. I noch eine Dachwohnung errichtet werden; dieselbe darf indessen nicht nach der schmäleren Straße hin weiter geführt werden, da sie dort über dem Kehlgebälk liegen würde. Der zur schmäleren Straße gehörige Dachraum über der dort befindlichen Dachwohnung darf daher nur als Speicherraum benützt werden, was indessen nicht ausschließt, daß ein Abort, oder eine nicht als Schlafstelle verwendbare Garderobe auch oberhalb des Kehlgebälks zugelassen werden darf.

5. Feuersicher sind Wände, wenn sie aus ½ Stein starken Mauern ohne Anwendung von Holzfachwerk oder nach System Rabitz oder Monier aufgeführt werden. Auch Decken, die nach einem dieser Systeme hergestellt werden wollen, gelten als feuersicher. (Vergl. hiezu Anm. 2 u. 4 zu § 17.)

6. Hierunter sind auch Dienstbotenzimmer zu verstehen. Dieselben dürfen gleichfalls nicht über dem Kehlgebälk liegen.

Unzulässig ist es, den Dachraum über dem fünften Stockwerke einschließlich des Erdgeschosses vollständig in Dienstbotenzimmer, Waschküchen ꝛc. einzuteilen, selbst wenn diese Räume nach dem Plane zu den in den Stockwerken befindlichen Wohnungen gehören und in letzteren selbst derartige Räume nicht vorgesehen bezw. als Dienstbotenzimmer unverwendbar sind. Denn einerseits wird von allen besseren Dienstherrschaften in München mit Recht verlangt, daß die Dienstboten innerhalb der Wohnung selbst ihre Schlafstätte haben, anderseits liegt die Möglichkeit, derartige angebliche Dienstbotenzimmer im Dachgeschoß zu einer Wohnung zu vereinigen und unter Umgehung der Bauordnung selbständig zu vermieten, allzunahe, als daß nicht ein ausgiebiger Gebrauch davon gemacht würde.

Nicht minder unstatthaft ist es, eine aus mehreren Zimmern bestehende Hausmeisterwohnung im fünften Stockwerk einschließlich des Erdgeschosses unterzubringen. Wohnungen dürfen sich in solcher Höhe nicht befinden.

10. Vortretende Bauteile.

§ 46.

I Alle vortretenden Bauteile, wie Erker, Balkone, Galerien, Gänge sind in der Regel massiv, deren Träger aus Eisen oder Stein herzustellen. Bei Gebäuden von ländlichem oder villenähnlichem Charakter können hievon Ausnahmen gestattet werden.

II Galerien und Gänge, welche sonst nicht zugängliche Wohnräume unter sich oder mit der Stiege, oder welche zwei Gebäude miteinander verbinden, müssen, wenn deren Herstellung nicht aus Stein oder Metall erfolgt, wenigstens die Untersicht und das Geländer feuersicher erhalten.

11. Bauten mit Feuerstätten.

§ 47.

Bauten, welche Feuerstätten enthalten,[1]) sind, soferne nicht nach Maßgabe des § 48 Ausnahmen zugelassen werden, mit massiven Umfassungen und Tragkonstruktionen von Stein oder Eisen auszuführen, und wenn sie mit anderen Gebäuden zusammenhängend her-

gestellt werden sollen, durch Brandmauern von denselben zu trennen. Das Letztere hat auch dann zu geschehen, wenn ein bestehendes Gebäude in mehrere selbständige Anwesen abgeteilt wird.

1. Unter Gebäuden im Sinne des § 47, von denen Bauten mit Feuerstätten durch Brandmauern getrennt werden sollen, sind, wie sich aus dem Schlußsatze dieses Paragraphen ergibt, selbständige Gebäude, d. h. Gebäude zu verstehen, die einem dritten Besitzer gehören. Bei unmittelbarem Anbau von Rückgebäuden an Vordergebäude, desgleichen beim Anbau eines Rückgebäudes an ein anderes oder einen Flügelbau des gleichen Anwesens sind Brandmauern nicht erforderlich. Darauf, ob diese anderen Gebäude, d. h. die im Eigentum eines Dritten befindlichen Gebäude, selbst Feuerstätten haben, kommt es nicht an.

§ 48.

I Vom Massivbau können folgende Ausnahmen zugelassen werden:

1. Kleine Nebengebäude bis zu einer Wandhöhe von 6 m können mit ausgemauertem Fachwerk hergestellt werden; ihre Umfassungsmauern müssen aber, wenn sie unmittelbar an die Straßenfront oder an die Nachbargrenze stoßen oder von anderen Gebäuden weniger als 5 m entfernt sind, 1 Stein stark ausgeführt werden.[1])

2. Gebäude zu gewerblichen Zwecken und Lagerhäuser dürfen in ausgemauertem Fachwerk mit nur einem Stockwerk über dem Erdgeschoß hergestellt werden.[2])

Sofern der Betrieb mit Feuersgefahr verbunden ist, müssen dieselben einen Abstand gleich ihrer doppelten Höhe, mindestens aber von 10 m von der nächstgelegenen Mauer mit Fenstern einhalten; ist der Betrieb nicht mit Feuersgefahr verbunden, so genügt ein Abstand gleich ihrer Höhe, mindestens aber von 5 m von der Nachbargrenze.[3])

Bei Vorhandensein hoher Brandmauern können solche Baulichkeiten bis zu deren halber Höhe angebaut werden.[4])

3. Gebäude zu vorübergehenden Schaustellungen oder zu anderen vorübergehenden Zwecken dürfen mit Genehmigung der Lokalbaukommission von Holz, jedoch nur in widerruflicher Weise oder auf bestimmte Zeitdauer errichtet werden.

II In den Fällen Ziff. 1 und 2 bleiben die weitergehenden Bestimmungen der §§ 68, 70 und 71 vorbehalten.

1. Diese kleinen, aus gemauertem Fachwerk hergestellten Nebengebäude dürfen im Hinblick auf die Vorschriften des § 19 Abs. I Ziff. 1—3 nicht bewohnt werden.

2. *a.* Hierunter sind nur solche Lagerhäuser und Arbeitsräume zu verstehen, in welchen sich Feuerstätten befinden. Lagerhäuser, bei denen diese Voraussetzung nicht zutrifft, sind nach § 50 zu beurteilen und können daher in ausgemauertem Fachwerk mit mehr als einem Stockwerk über dem Erdgeschoß hergestellt werden.

b. Unter Fachwerk ist hier Holzfachwerk zu verstehen. Eisenfachwerk, welches ausgemauert wird, gilt als massiv. Lagerhäuser und Werkstätten aus Eisenfachwerk dürfen daher, auch wenn sie Feuerstätten enthalten, mit einer größeren Stockwerkzahl hergestellt werden. (Vergl. hiezu die Vorschrift des § 19 Abs. I Ziff. 4.)

3. Die Forderung, daß der Abstand eines in Fachwerk hergestellten Rückgebäudes von der Nachbargrenze der Höhe desselben gleich sein, mindestens aber 5 m betragen muß, ist aus feuerpolizeilichen Erwägungen hervorgegangen. Sie gilt an und für sich, gleichviel, ob das Nachbargrundstück bebaut ist oder nicht. In letzterem Falle besteht indessen kein Bedenken, auch einen geringeren Abstand von der Nachbargrenze zu gestatten, vorausgesetzt, daß der Besitzer des angrenzenden Nachbargrundstückes damit einverstanden ist und die ausdrückliche Erklärung abgibt, daß er bei Bebauung seines Anwesens eine dementsprechend weitere Entfernung von der Grenze einhalten werde. Ist eine solche Vereinbarung zu stande gekommen, dann gilt als Nachbargrenze nicht die im Katasterplan festgestellte, sondern jene ideelle Linie, welche sich nach der Höhe des betreffenden, aus Fachwerk zu errichtenden industriellen Gebäudes, bezw. durch Annahme eines Zwischenraumes von 5 m vor demselben berechnet.

Darüber, was man unter dem unbebauten Teil eines Grundstücks versteht, vergl. Anm. 5b zu § 71.

Ist das Nachbargrundstück mit einem nicht unmittelbar an der Grenze stehenden Gebäude bebaut, welches von letzterer einen Abstand einhält, der geringer ist, als seine eigene Höhe, so wird unter allen Umständen darauf bestanden werden müssen, daß das industriellen Zwecken dienende, aus Fachwerk hergestellte Gebäude den in § 48 Ziff. 2 Abs. II verlangten Zwischenraum einhält.

4. *a.* An vorhandene hohe Brandmauern dürfen Fachwerkbauten bis zu deren halber Höhe angebaut werden, ohne Rücksicht darauf, ob dieselben feuergefährlichen Betrieben dienen oder nicht, auch ohne Rücksicht darauf, ob diese hohen Brandmauern nachbarliche Grenzmauern sind oder nicht.

b. Auf den Fall, daß unmittelbar auf der Nachbargrenze eine hohe Brandmauer steht, findet die Vorschrift des § 48 Ziff. 2 Abs. II keine Anwendung. Denn es wäre nicht einzusehen, warum, wenn der unmittelbare Anbau eines Fachwerkbaues zulässig ist, bei Einhaltung eines Abstandes von dieser hochüberragenden Brandmauer unter allen Umständen ein Maß gleich der Höhe des zu errichtenden Gebäudes, mindestes aber 5 m, verlangt werden sollen. Zu einer solchen Forderung besteht insbesondere dann kein Anlaß, wenn das Fach-

werkgebäude die halbe Höhe der Brandmauer erhalten soll. In einem solchen Falle genügt nach § 68 Abs. I ein Abstand von 3,5 m. Dieser Abstand von 3,5 m wird sich bei einer größeren Höhe des Fachwerkbaues um so viel erweitern, als dessen Höhe die halbe Höhe der Brandmauer übersteigt.

c. Unter Höhe im Sinne der Vorschrift des § 48 Ziff. 2 Abs. III ist die nach § 30 zu messende Höhe zu verstehen. Wird demnach an eine hochüberragende Mauer ein Pultdach angebaut, dessen First sich direkt an letztere anschließt, so wird als Höhe des Fachwerkbaues die Firsthöhe in Ansatz gebracht. Wird das zu errichtende Gebäude dagegen mit einer seitlichen Umfassungsmauer oder mit dem Giebel selbst unmittelbar an eine hochüberragende Brandmauer gestellt, so ist die mittlere Höhe dieser Mauer entscheidend, gleichviel ob das betreffende Dach ein Pultdach oder ein Satteldach ist. In gleicher Weise wird die Höhe berechnet, wenn ein derartiger Fachwerkbau in der Nähe einer auf der Grenze stehenden, hohen Brandmauer errichtet werden will. (Vergl. Anm. 4 b.)

§ 49.

I Bloße Scheidewände in Gebäuden mit Feuerstätten sollen von unten auf fundiert und massiv oder wenigstens aus verputztem Riegel- oder Fachwerk mit genügend sicherer Fundierung oder Unterstützung hergestellt werden.[1])

II Scheidewände aus Holz sind untersagt; dagegen können solche aus verputztem Lattenwerk oder ähnlichem Material gestattet werden, wenn die Herstellung vorschriftsmäßiger Scheidewände nach der Besonderheit des Falles nicht thunlich ist.

III Abteilungen im Dachraum, sowie die Umfassungen kleiner verschlagartiger Räume dürfen von Latten hergestellt werden.[2])

1. Scheidewände, die nach System Rabitz oder Monier hergestellt werden, sind gleichfalls nicht zu beanstanden.

2. Unter den Abteilungen im Dachraum im Sinne des § 49 Abs. III sind selbstverständlich Wohnungen nicht zu verstehen; ebensowenig Magdkammern, Bügel-, Requisitenzimmer über dem 5. Stockwerk einschließlich des Erdgeschosses. § 49 Abs. III hat nur Abteilungen im offenen Speicherraum im Auge, welcher gemäß § 45 Abs. II weder zu Bügel-, Wasch-, Requisiten-, Dienstbotenkammern, noch zu Dachwohnungen verwendet werden darf.

12. Bauten ohne Feuerstätten.

§ 50.

I Bauten ohne Feuerstätten, welche nicht zur Herstellung, Bearbeitung oder Lagerung größerer Quantitäten leicht entzündlichen

oder schwer zu löschenden Materials bestimmt sind, können mit ausgemauertem Fach- oder Riegelwerke auf gemauertem Sockel hergestellt werden.

II Nach Umständen können auch Umfassungen aus verputztem Fach- oder Riegelwerk auf gemauertem Sockel zugelassen werden.

III Stoßen solche Bauten an Gebäude mit Feuerstätten, so müssen sie durch Brandmauern von denselben getrennt werden.

IV Liegen dieselben von anderen Gebäuden mindestens 7 m und von der Nachbargrenze 3,5 m entfernt, so ist deren Herstellung auch mit Holzwänden auf gemauertem Sockel gestattet.

V Kegelstätten, Gewächshäuser und Sommerhäuschen ohne Feuerungsanlagen, offene Schutzdächer, Taubenschläge und sonstige geringfügige Bauwerke dürfen ohne Rücksicht auf die Entfernung aus Holz hergestellt werden.

13. Bauten von mehr als gewöhnlicher Ausdehnung und Brandgefahr.

§ 51.

Für die Treppenanlagen, Korridore, Zu- und Ausgänge der Wohn- und Fabrikgebäude von größerer Ausdehnung, dann der Theater- und Versammlungslokale gelten die in §§ 38, 39 und 40 aufgeführten Bestimmungen.

§ 52.

Bei Wohn-, Fabrik- und Lagergebäuden von großer Ausdehnung sind je nach der Einteilung der Grundrisse in angemessenen Abständen Brandmauern zu verlangen, oder ist zu bestimmen, daß die eine oder andere Quermauer wenigstens im Dachraum als Brandmauer durchgeführt wird.

§ 53.

I Gebäude, welche zur Herstellung, Bearbeitung oder Lagerung größerer Quantitäten leicht entzündlichen oder schwer zu löschenden Materials bestimmt sind, müssen vorbehaltlich der Bestimmungen der Allerhöchsten Verordnung vom 19. März 1874, die Verhütung von Feuersgefahren durch leicht Feuer fangende Gegenstände betreffend

(Gesetz- und Verordnungs-Blatt S. 109), mit massiven Mauern umgeben und, wenn sie mit andern Gebäuden zusammenhängend gebaut werden sollen, von diesen durch Backsteinbrandmauern getrennt werden.

II Es kann aber auch eine allseitig freie Lage bis zu 9 m Entfernung von andern Gebäuden — soferne nicht durch andere Bestimmungen eine größere Entfernung vorgeschrieben ist —, Einwölbung, unverbrennliches Stiegenwerk, dann eiserner Thür- und Fensterverschluß, feuerfester Boden und, wenn solche Gebäude über 400 qm Grundfläche haben, deren Abscheidung durch Backsteinbrandmauern in Einzelräume, wie sie dem Betriebe des Geschäftes und der Konstruktion des Baues angemessen sind, gefordert werden.

III Die durch Brandmauern getrennten Räume dürfen verbunden werden:

1. mittelst eines unter Ausschluß aller Holzteile aus Eisen oder Stein und Glas konstruierten Balkones, welcher durch in die Langmauer eingefügte Thüren von der in § 21 Abs. IV näher beschriebenen Beschaffenheit zugänglich ist;

2. durch einen an die Brandmauer anstoßenden Einbau, der den mittelbaren Zugang in den abgetrennten Gebäudeteil ermöglicht; dieser Einbau ist aus mindestens 0,25 m starken Backsteinmauern herzustellen und in allen Stockwerken zu wölben; derselbe darf weder eine Stiege noch Holzteile enthalten und auch nicht zur Lagerung irgend welcher Stoffe dienen. Die Thüren des Einbaues müssen die vorerwähnte Beschaffenheit erhalten und im rechten Winkel zur Thüre in der Brandmauer stehen; etwaige Fenster sind in der Langmauer anzubringen und deren Stöcke und Rahmen aus unverbrennlichem Material herzustellen.

IV Öffnungen zur unmittelbaren Verbindung der zu trennenden Räume sind in der Brandmauer nur insoweit gestattet, als sie zur Führung von Transmissionswellen unumgänglich nötig sind. Solche Oeffnungen müssen an beiden Seiten durch Büchsen geschlossen werden, deren Flanschen in die Brandmauer eingeschraubt sind. Zwischen den Büchsen und der Transmissionswelle ist ein Spielraum von höchstens 15 mm zulässig.

§ 54.

Bei Theatern mit Schnürboden und Versenkungen kann vorbehaltlich weitergehender Auflagen gefordert werden:

1. Trennung des Bühnen- und Zuschauerraumes durch zwei mindestens 1 m von einander entfernt stehende, mindestens 1 m starke und ebenso hoch über die Dachfläche reichende Backsteinbrandmauern, die im Proszeniums-Ausschnitte durch Backsteingewölbe oder Eisenkonstruktionsteile verbunden sind; eine weitere Verbindung beider Räume ist nur nach § 53 Abs. III Ziffer 1 zulässig;

2. die Aufsetzung von Blitzableitern;

3. die Herstellung und Einwölbung von Vorfluren, Treppenräumen, Gängen und Dachaustritten in genügender Menge, ferner die Herstellung und Einwölbung von eigenen Gebäuden für Gasometer und Heizungsanlagen;

4. die Herstellung von Gangböden und Treppen aus unverbrennlichem Material;

5. die Verwendung von Gaslicht oder elektrischer Beleuchtung, von Zentralheizung und die Herstellung von eisernen Vorhängen, Ventilationsapparaten und Löschvorrichtungen.

§ 55.

I Alle Feuerungsanlagen müssen brandsicher hergestellt werden; solche, die nicht auf festem Grund oder auf massiven Gewölben stehen, müssen mit einem freien Luftraum von mindestens 0,30 m Höhe unterwölbt, und es darf in diesem Raume ein Aschenfall nicht angelegt werden.

II Es ist bei allen größeren Feuerungsanlagen dafür Sorge zu tragen, daß ein nach der Größe der Anlage zu bemessender, den hinsichtlich der Gesundheit der Arbeiter zu stellenden Anforderungen entsprechender Luftraum vor der Heizung geschaffen werde.

III Der Fußboden unter und vor diesen Gewölben und Feuerungsanlagen ist in den für die Sicherheit erforderlichen Dimensionen mit feuerfestem Material zu belegen.

IV Die Feuerungsräume der Brenn- und Dampfkessel, der Malzdarren und ähnlicher Anlagen, wie auch der Zentralheizungen, müssen ringsum freistehen, so daß zwischen den äußeren Seiten ihrer Um-

mauerung und den Umfassungswänden der Lokalitäten, in welchen sie stehen, ein freier Luftraum von wenigstens 0,30 m verbleibt.

§ 56.

I Liegen die Heizöffnungen einer Feuerungsanlage außerhalb des zum Betriebe dienenden Raumes, so müssen erstere mit massivem Mauerwerk umschlossen sein und zwar auch dann, wenn sich dieselben außerhalb des betreffenden Gebäudes befinden.

II Bei Brennereien und sonstigen Rektifikationseinrichtungen, Trockenkammern, sowie bei Kesseln, in welchen Talg und Fett geschmolzen oder Oel gekocht wird, und bei der Bearbeitung leicht entzündlicher Stoffe sind die Heizöffnungen stets außerhalb des Betriebsraumes anzubringen.

§ 57.

I Die Kamine zu solchen Anlagen sollen besteigbar sein und in einer Höhe von 6 m über dem Feuerherde mindestens eine Wangen- oder Wandungsstärke von 1 Stein haben; von dieser Wange ist alles Holz 0,25 m entfernt zu halten.

II Gehen solche Kamine durch Räume, in welchen brennbare Gegenstände lagern, so sind sie daselbst mit feuersicheren Mänteln zu versehen.

§ 58.

I Dünste, Qualm und Dämpfe dürfen nicht durch Öffnungen in den Umfassungswänden abziehen, sondern müssen durch Schachte in einer die Nachbarschaft nicht belästigenden Weise über das Dach hinausgeleitet werden; bei Ableitung feuchter Dämpfe können diese Schachte nebst den erforderlichen Kappen und Mänteln von Holz, bei allen übrigen Dämpfen aber müssen sie von nicht brennbarem Material hergestellt werden.

II Dunstabzüge bei Darren müssen von Mauerwerk oder anderem nicht brennbarem Materiale ausgeführt und mit selbstschließenden metallenen Klappen versehen werden.

§ 59.

Dampfkesselanlagen richten sich nach den hiefür besonders gegebenen Bestimmungen.

§ 60.

I In den Thüröffnungen, welche zu Brenn-, Rektifikations- und Destillierräumen führen, sind mindestens 0,15 m hohe feuersichere Schwellen anzulegen, ferner sind in diesen Räumen Gruben herzustellen, die ein größeres Volumen als die Betriebsapparate fassen.

II Zur Beleuchtung dieser Lokalitäten darf im Innern derselben weder offenes noch geschütztes Licht verwendet werden. Die Beleuchtung dieser Räume muß vielmehr außerhalb hinter starken Glasscheiben, die überdies durch Drahtgitter vor Zerstörung zu schützen sind, angebracht werden.

§ 61.

I Bei Trockenkammern, die eine Wärme von mehr als 30 ° R. erfordern, müssen da, wo es für nötig erachtet wird, doppelte Thüren und vor den Fenstern eiserne Läden angebracht werden. Diese, wie auch etwa vorhandene Luftklappen sind so einzurichten, daß sie bei einem in der Trockenkammer entstehenden Feuer sich von selbst schließen oder von außen leicht geschlossen werden können.

II Die Decken dieser Räume müssen eingewölbt werden.

§ 62.

Die Heizapparate, sowie die Heizkanäle oder Heizrohre in solchen Anstalten müssen durch darüber in der Entfernung von 0,30 m anzubringende Blechtafeln von genügender Größe oder, wenn es statthaft ist, durch Drahtgitter geschützt werden; wo die Heizkanäle oder Heizrohre unmittelbar unter dem Fußboden durchgeführt werden, müssen sie mit doppeltem Steinbeleg verbandmäßig überdeckt sein.

14. Anlagen zum Betriebe von Geschäften mit gewöhnlichen Feuerungen.

§ 63.

I Für die Öfen zum Betriebe von Konditoreien, Bäckereien und sonstigen Geschäften mit gewöhnlichen Feuerungen gelten, sofern sie nicht auf festem Grund oder auf massiven Gewölben stehen, die Vorschriften des § 55. Wenn dieselben nicht in gewölbten Räumen

stehen, so sind die Decken darüber zu verputzen; zwischen diesen Decken und der oberen Fläche des Ofens muß ein freier Raum von mindestens 0,60 m, gegen den Nachbarn ein solcher von 0,30 m verbleiben.

II Bei Betrieb mit offenem Feuer sind über den Herden feuerfeste Mäntel anzubringen.

§ 64.

I Räucherkammern sind auf feuerfester Unterlage an Wänden und Decken massiv auszuführen und die Öffnungen mit eisenblechenen Thüren dicht zu schließen.

II Kommen die Räucherkammern auf den Dachraum zu stehen, so müssen Doppelthüren von Eisenblech an den Eingängen dieser Kammern angebracht und die vor dem Eingange befindlichen Bodenteile feuersicher hergestellt werden.

§ 65.

I Die Feueressen der Schmiede, Schlosser und ähnlicher Gewerbe müssen auf festen Grund oder auf massive Gewölbe zu stehen kommen, Gewölbe unter dem Herde und massive oder feuerfeste Kappen oder Mäntel über demselben erhalten.

II Die Rückwand der Esse muß aus feuerfestem Material hergestellt werden und von der Umfassungswand, wenn diese nicht massiv ist, wenigstens 0,30 m entfernt bleiben. Der Fußboden und die Decke ist von der freien Seite der Esse auf angemessene Entfernung, ersterer mit Steinen oder einem anderen feuerfesten Material zu belegen, letztere gleichfalls feuersicher herzustellen.

§ 66.

I Werkstätten, in welchen Holz verarbeitet wird, müssen mindestens mit Weißdecken und die Feuerstätten in denselben mit gut schließenden Eisenthüren versehen sein.

II Der Herd ist in einem Abstand von 1,00 m mit einem 1,20 m hohen dichten Drahgitter zu umgeben und der Raum zwischen Herd und Gitter und unter dem Herde zu pflastern oder mit einem anderen feuersicheren Material zu belegen.

15. Fassaden der Gebäude.

§ 67.

I Bei dem Anstrich der Gebäude ist die Anwendung der reinen Kalkweiße, sowie aller grellen Farben untersagt.

II Gebäude, welche in ihrem Äußeren ein architektonisches Ganzes bilden, sollen in der Regel nicht verschieden angestrichen werden.

III Bei allen Neubauten und Hauptreparaturen an der Straßenseite ist den Anforderungen der Ästhetik zu genügen.

IV Ordinäres Rohmauerwerk muß entweder verfugt oder mit Mörtelverputz versehen werden.

V Wettermäntel von Holz sind nur bei freistehenden Gebäuden oder an Mauern ohne Thür- und Fensteröffnung zulässig.

16. Winkel, Gebäudeabstände, Hofräume und Rückgebäude.

§ 68.

I Winkel und sogenannte enge Reihen zwischen den einzelnen Bauten müssen, wo nur immer möglich, vermieden werden.[1]) Ein Gebäudeabstand[2]) von weniger als 3,50 m ist unzulässig,[3]) bei Vordergebäuden und Flügelbauten muß derselbe, wenn sich beiderseits Mauern mit Fenstern gegenüberstehen, mindestens 7 m betragen.[4])

II Für die Abstände der Vordergebäude und Flügelbauten bei offener Bauweise (Pavillonzwischenräume) gelten die ortspolizeilichen Vorschriften.

III Der Abstand zwischen zwei Gebäuden wird senkrecht zur Mittelaxe zwischen den Mauerfluchten gemessen.[5])

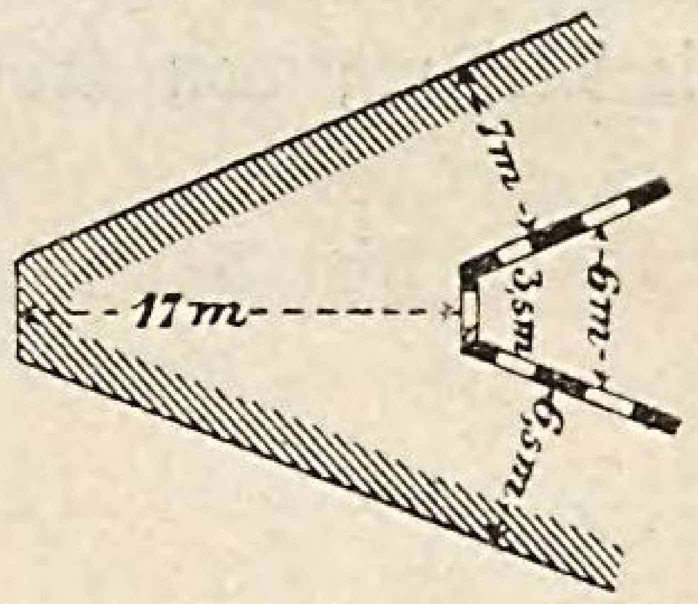
1. Eine strikte Vorschrift, daß Winkel und enge Reihen nicht bestehen dürfen, hat die Bauordnung nicht erlassen, einesteils deshalb, weil in bestehenden Bauanlagen enge Reihen zwischen Vordergebäuden, die nach dem alten Münchener Stadtbaurecht die Regel bildeten, vielfach noch vorhanden sind und auch bei Umbauten insbesondere dann, wenn nicht die beiden aneinandergrenzenden Anwesen erneuert werden, fortbestehen, andererseits auch deshalb, weil in bereits bebauten Quartieren das Entstehen neuer enger Reihen bezw. Winkel nicht unter allen Umständen hintangehalten werden kann.

Bei neuen Bauanlagen indessen, also da, wo ein noch unbebautes Grundstück der Bebauung zugeführt werden soll, sind derartige Verhältnisse unter keinen Umständen zu dulden. Bestehende enge Reihen müssen aus Anlaß einer Bauvornahme, bei der sie in Mitleidenschaft gezogen sind, mit einem

Glasdach überdeckt, und wenn das nicht angehen sollte, so gepflastert werden, daß ein entsprechender Wasserablauf im Anschluß an die Entwässerungsanlage des Hauses möglich ist (vergl. § 49 der allgem. Bauordnung).

2. *a.* Als „Gebäudeabstand“ im Sinne des § 68 Abs. I ist die Entfernung eines Gebäudes von einem andern Objekte anzusehen. Der Begriff setzt demnach, wie auch in Abs. III direkt ausgesprochen ist, voraus, daß ein selbständiges Gebäude einem andern selbständigen Gebäude bezw. einer Nachbargrenze gegenübersteht, sei es, daß beide Gebäude Vordergebäude oder Rückgebäude oder Flügelbauten sind, sei es eine Kombination zwischen diesen Arten von Gebäuden bilden. Unrichtig wäre es, die Bestimmung des § 68 Abs. I dahin zu interpretieren, daß sich nirgends Mauern auf geringere Entfernung als 3,5 m bezw. 7 m gegenübertreten dürfen. Eine derartige Auslegung findet weder in dem Wortlaut noch in dem Sinn des § 68 irgend welche Unterlage, und würde zumal in Verbindung mit der Vorschrift des Abs. III zu den widersinnigsten Konsequenzen führen. Vor allem wäre es unmöglich, da, wo zwei Straßen unter einem spitzen Winkel sich vereinigen, überhaupt noch ein Gebäude aufzuführen. Denn die Herstellung eines solchen ist gar nicht anders, als nach einem Grundriß denkbar, bei dem die gegen den naturgemäß sehr engen Hofraum gerichteten, mit der Straßenfront parallel laufenden rückwärtigen Umfassungsmauern mit ihren Fenstern einen wesentlich kleineren Abstand als 7 m, ja selbst weniger als 3,5 m von einander einhalten. Figur 26. Derartige Bauten sind nach § 68 Abs. I nicht zu beanstanden, da die Abstände der inneren Umfassungsmauern eines solchen Hauses keine Gebäudeabstände sind.

Fig. 26.



b. Ebenso ungerechtfertigt wäre es, auf Lichthofmauern, die ausschließlich zu einem Gebäude gehören, die Vorschrift des § 68 Abs. I anzuwenden. Dieselben sind, soferne Räume im Sinne des § 37 Abs. I nach ihnen ausmünden sollen, in der durch § 73 vorgeschriebenen Größe anzulegen, ein Mindestmaß von Entfernung gilt für sie aber nicht. Nur soweit die Lichthofmauern einen Abstand gegenüber einem anderen Gebäude einhalten, sind hiefür die Mindestmaße der erwähnten Vorschrift bindend.

c. Die Vorschrift des § 68 Abs. I Satz 2 gilt überall da, wo ein Gebäude einem andern gegenübersteht. Der Umstand, daß dieselben zusammenhängen, schließt die Anwendung der genannten Bestimmung nicht aus. Es ergibt sich dies aus formellen und materiellen Gründen. Aus formellen Gründen insoferne, als die Vorschrift des § 35 Abs. IX der früheren M. BO., welche die Messung eines Abstandes bei zusammenhängenden Gebäuden ausschloß und in ihrer praktischen Anwendung zu vielerlei Schwierigkeiten Anlaß gab, nicht in die Bauordnung vom 29. Juli 1895 aufgenommen wurde. In materieller Beziehung rechtfertigt sich die unterschiedslose Geltung der vor-

erwähnten Bestimmung durch die Erwägung, daß nicht einzusehen ist, warum Gebäude, die einander mit 2 Fronten gegenüberstehen, dann, wenn sie im übrigen zusammenhängend gebaut sind, demnach den Zugang von Licht und Luft zum Teil beeinträchtigen, günstiger behandelt werden sollen, als Gebäude, die ohne gegenseitige Verbindung einander frei gegenüberstehen, daher den Anforderungen der Gesundheitspflege im höheren Grade genügen als jene. Vergl. Figur 29.

Fig. 27.

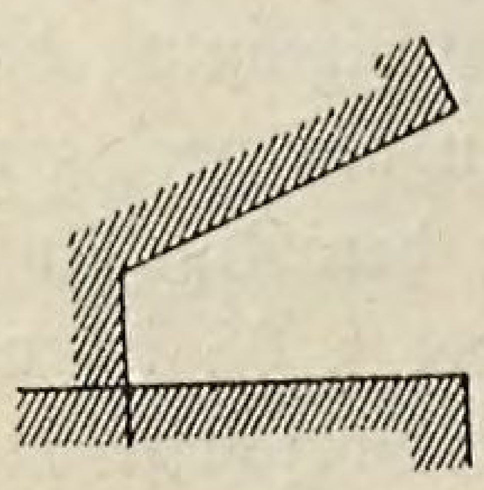
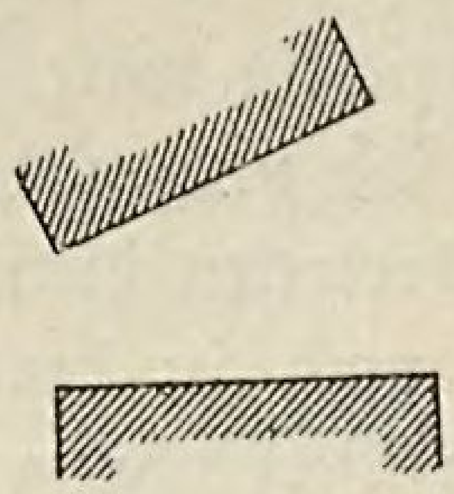


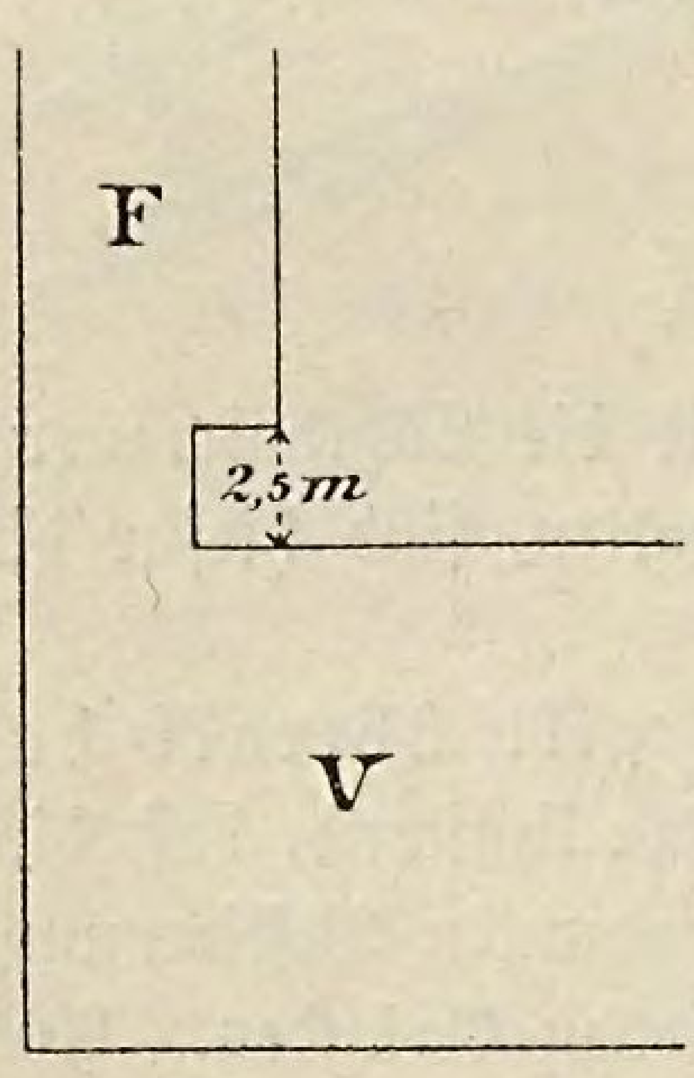
Fig. 28.



Würde von der Messung eines Abstandes bei Gebäuden, die unter sich zusammenhängen, abgesehen, so müßte das Gleiche auch da der Fall sein, wo der Zusammenhang durch Vermittlung eines 3. Gebäudes hergestellt wird. Durch eine derartige Interpretation würden aber die Vorschriften des § 70 u. 71 geradezu außer Kraft gesetzt. Es ist demnach der Abstand überall zu messen, wo 2 Gebäude von einander überhaupt einen Abstand einhalten, gleichviel ob dieselben im übrigen zusammenhängen oder nicht.

d. Flügelbauten gelten zwar ihrem inneren Zusammenhang nach als Bestandteile von Vordergebäuden, inbezug auf die Einhaltung von Abständen aber als selbständige Gebäude. In der Regel bildet allerdings die Fensterfront eines Flügelbaues mit der Rückfront des dazu gehörigen Vordergebäudes einen Winkel, der 90° oder nicht viel weniger beträgt, so daß die Messung von Abständen nach den Erläuterungen in Anm. 5 überhaupt nicht in Frage kommt. Bildet dagegen der Flügelbau mit dem Vordergebäude einen Winkel, wie er beispielsweise in Figur 27 dargestellt ist, so ist nicht einzusehen, warum hier ein Gebäudeabstand nicht gemessen werden sollte, während er, wenn es sich um ein selbständiges Gebäude handeln würde, nicht außer acht gelassen werden könnte.

Fig. 29.



V Vordergebäude.
F Flügelbau.

Ebenso sind die Abstände von Flügelbauten dann zu messen, wenn sie zu einem Vordergebäude gehören und sich senkrecht gegenüberstehen. Dagegen wird nicht zu beanstanden sein, wenn die seitliche Umfassungsmauer des Flügelbaues der rückwärtigen Umfassungsmauer des Vordergebäudes, wie in Figur 29 dargestellt, auf eine geringere Entfernung, als 3,5 m bezw. 7 m gegenübersteht. Denn als Abstand im Sinne des § 68 sind derartige unbedeutende Eckbildungen nicht zu erachten.

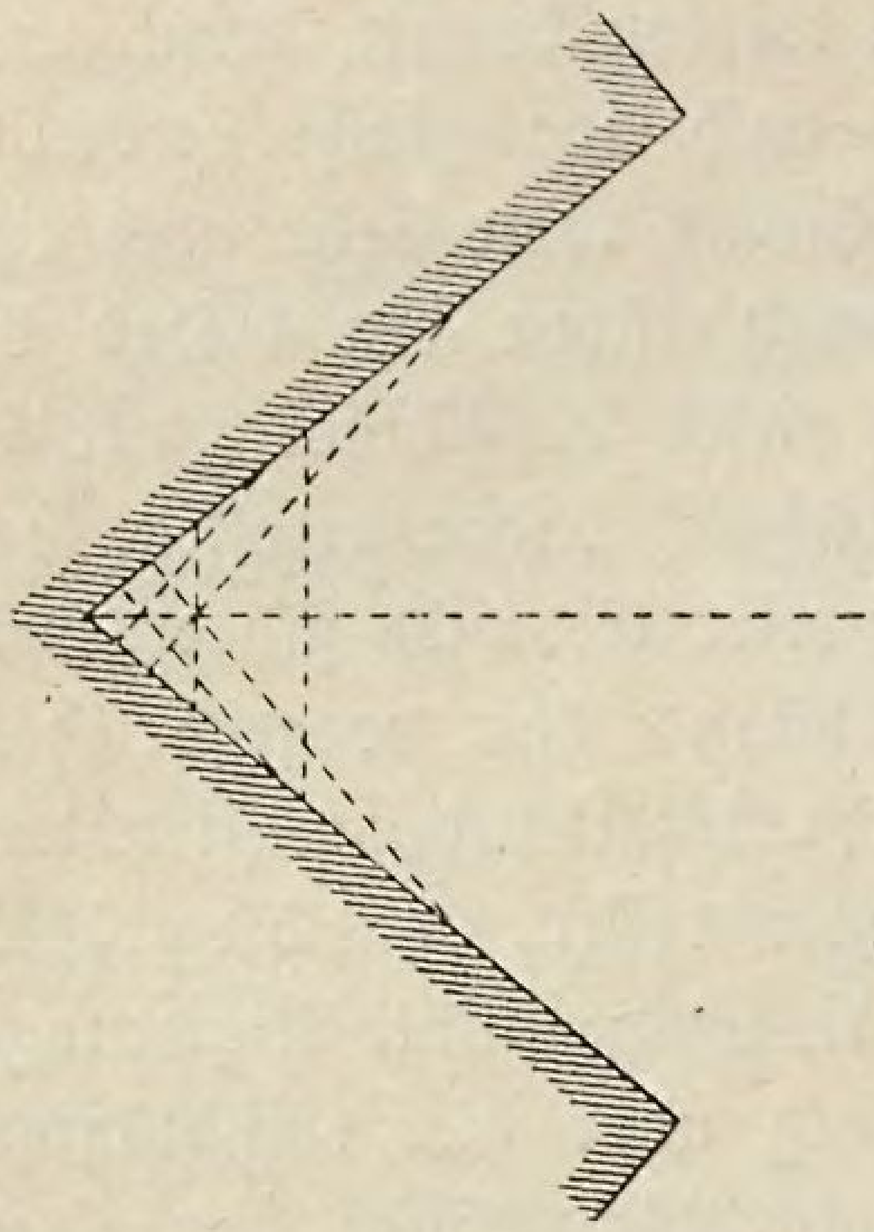
e. Unter Gebäudeabstand ist nicht mehr und nicht weniger

zu verstehen als die Entfernung, welche ein zu errichtendes Gebäude von einem anderen Gebäude einzuhalten hat. Es ist damit aber keineswegs gesagt, daß der so entstehende Zwischenraum auch von jeder Überbauung frei zu halten sei. Im Widerspruch mit dieser Auffassung hatte die Lokalbaukommission unterm 14. August 1886 Beschluß dahingehend gefaßt, daß in den Zwischenraum zwischen zwei Rückgebäuden gleiche, oder auch minderhohe Gebäude, sei es als unselbständige Anbauten, oder als isolierte Bauwerke nur dann aufgeführt werden dürfen, wenn nach Abrechnung der Tiefe des aufzuführenden Gebäudes noch eine Fläche verbleibt, die so entweder für sich allein, oder bei Zusammenrechnung ihrer Teile noch eine Breite ergibt, welche dem Minimum des Abstandes zwischen den beiden bestehenden Gebäuden gleichkommt. In Abänderung dieses Beschlusses hatte die kgl. Regierung unterm 4. September 1886 Entschließung dahin erlassen, daß dann noch Einbauten in den durch den Abstand zweier Gebäude sich ergebenden Zwischenraum zulässig seien, wenn dieser Abstand das vorgeschriebene Mindestmaß übersteige. So wenig der Beschluß der Lokalbaukommission vom 14. August 1886 sich in der Praxis hätte durchführen lassen, ohne die größten Härten hervorzurufen, ebensowenig vermochte auch die letztgenannte Regierungsentschließung die Handhabe zur gerechten Beurteilung aller hier einschlägigen Fälle zu bieten. War beispielsweise ein 10 m hohes Rückgebäude von einem anderen 10 m entfernt, so durfte in dem Zwischenraume ein weiterer Einbau nicht errichtet werden. Betrug dagegen die Entfernung nur 0,20 m oder noch weniger, so konnte selbst ein 6 m hoher Anbau nicht beanstandet werden, wenn nur dieser selbst den vorgeschriebenen Abstand einhielt. Um derartige Unzukömmlichkeiten hintanzuhalten, fand bereits in dem Referatsentwurfe einer neuen Bauordnung die Bestimmung Aufnahme, daß Anbauten und selbständige Gebäude im Hofe innerhalb des für 2 Gebäude vorgeschriebenen Zwischenraumes errichtet werden dürfen, wenn sie bezüglich ihrer Höhe und ihres eigenen Abstandes von gegenüberliegenden Gebäuden, sowie bezüglich des gesamten Umfanges der Bebauung den Vorschriften des § 69 u. ff. entsprechen. Gelegentlich der Beratung im Ministerium des Innern wurde, weil man es als selbstverständlich hielt, daß derartige Einbauten nicht zu beanstanden seien, dieser Absatz des Kommissionsentwurfes gestrichen und die durch Regierungsentschließung vom 4. September 1886 eingeführte Praxis beseitigt und ausgesprochen, daß Einhaltung eines Abstandes mit Freihaltung desselben nicht gleichbedeutend sei.

3. *a.* Aus der Fassung des § 68 Abs. I Satz 2 könnte geschlossen werden, daß die daselbst vorgeschriebenen Maße die geringste zwischen Gebäuden überhaupt zulässige Entfernung angeben, daß daher bei ungleichem Abstand nicht etwa die durchschnittliche mittlere Entfernung maßgebend sei, vielmehr das Minimum des Abstandes also 3,5 bezw. 7 m noch an der Stelle vorhanden sein müsse, wo die Umfassungsmauern der betreffenden Gebäude einander am nächsten stehen. Diese Auffassung erscheint indessen, weil

zu unhaltbaren Konsequenzen führend, unrichtig. Es wäre hienach unzulässig, Gebäude, welche sich mit je einer Front gegenüberstehen, zusammenhängend herzustellen, weil, wie bereits in Anm. 2 d hervorgehoben, auch hier der Abstand gemessen wird, derselbe aber da, wo die Gebäude zusammenstoßen gleich 0 und oberhalb dieses Punktes auf eine nicht unbedeutende Strecke jedenfalls weniger als 3,5 m bezw. 7 m beträgt.

Fig. 30.



Nach Figur 30 sind 2 Gebäude von je 15 m Länge unter einem Winkel von 80° an einander gebaut. Der Mindestabstand ist an dem Scheitel dieses Winkels gleich Null und oberhalb dieses Punktes, mag die Messung nun nach der übrigens unhaltbaren Vorschrift des § 68 Abs. III oder nach dem in Anmerkung 5 b näher begründeten, den Intentionen der Bauordnung mehr entsprechenden Vorschlag vorgenommen werden, innerhalb einer Frontlänge von je 3 m jedenfalls geringer als 3,50 m, bezw. innerhalb einer Frontlänge von $5^1/_2$ m geringer als 7 m.

Zweifellos wäre es mit der Intention der Bauordnung nicht vereinbar, eine derartige, mit irgend welchen öffentlichen Interessen in keiner Weise kollidierende Bauweise auszuschließen. Es ergibt sich hieraus von selbst, daß auch das Maß von 3,5 bezw. 7 m im Sinne des § 68 Abs. I Satz 2 bei ungleicher Entfernung nicht für den geringsten, sondern für den mittleren Abstand gilt.

Mißstände können aus einer derartigen Interpretation der mehr erwähnten Vorschrift nicht erwachsen, da ein allzu nahes Aneinanderbauen unter einem Winkel mit geringer Neigung das Entstehen einer engen Reihe, bezw. eines Winkels im Sinne des § 68 Abs. I Satz 1 zur Folge hätte, was als unzulässig durch Abweisung der betreffenden Pläne hintangehalten werden kann. Eine bestimmte Grenze für die Größe des Winkels, unter dem sich 2 Gebäude in ungleichen Abständen gegenüberstehen dürfen, läßt sich nicht bestimmen, es kommt darauf an, ob die Gebäude an dem Scheitel des Winkels selbst zusammenstoßen sollen, in welchem Falle allerdings Winkel unter 45° Neigung kaum mehr als zulässig zu erachten sein dürften, oder ob die Spitze des Winkels abgeschrägt werden soll, in welchem Falle bei genügend großer Abschrägung selbst bedeutend kleinere Winkel nicht zu beanstanden sind. Figur 27.

b. Die mittlere Entfernung von 7 m, die mindestens zwischen 2 Fensterfronten von Vordergebäuden oder Flügelbauten vorhanden sein muß, ist nicht von Mauerleib zu Mauerleib, sondern von Fenster zu Fenster und zwar von der Mitte eines jeden der beiden einander gegenüberstehenden Fenster ab zumessen.

c. Wie bereits in Anmerkung 2a hervorgehoben, ist unter einem Gebäudeabstand nicht bloß der Abstand eines Gebäudes von einem anderen, sondern auch der Abstand eines Gebäudes von der Nachbargrenze zu verstehen. Derselbe muß daher im Mittel mindestens 3,5 m betragen, auch wenn das betreffende Gebäude eine geringere Höhe als 3,5 m besitzt. Indessen unterliegt es keinem Bedenken dann, wenn der Nachbar seine Zustimmung hiezu in analoger Anwendung der Vorschrift des § 71 Abs. VI erteilt, auch einen geringeren Abstand gegenüber der Nachbargrenze, als 3,5 m zuzulassen, jedoch muß die Entfernung von der etwa auf der Nachbargrenze stehenden Einfriedungsmauer der Vorschrift des § 71 Ziff. 2 Satz 3 entsprechen.

d. Mit der Vorschrift, wonach der Abstand eines Gebäudes von einem andern mindestens 3,5 m betragen muß, will übrigens nicht nur die kleinste Entfernung zwischen Vorder- und Rückgebäuden und Rückgebäuden und Flügelbauten unter einander angegeben, sondern auch der geringste Zwischenraum bestimmt werden, welchen Vordergebäude mit ihren seitlichen Umfassungsmauern gegen einander zu wahren haben. Die Vorschrift des § 68 Abs. I trifft hiebei insbesondere Vorsorge für den Fall, daß nach Aufhebung der offenen Bauweise in einer Straße das eine der beiden, einen Pavillonzwischenraum bildenden Gebäude bis an die seitliche Nachbargrenze vorgerückt werden soll. Indem von der Anschauung ausgegangen wurde, daß zwei Anwesen sich gleichmäßig in den Pavillonzwischenraum teilen, daß bei einer Mindestbreite von 7 m demnach der auf jedes Anwesen entfallende Teil 3,50 m betrage, wurde dieses Maß als Minimum festgesetzt, bis auf welches bei Verbauung der einen Hälfte des Pavillonzwischenraumes die auf die Grenze zu setzende fensterlose Umfassungsmauer an die mit Fenstern versehene, an der anderen Hälfte des Pavillonzwischenraumes gelegene seitliche Umfassungsmauer des Nachbaranwesens herantreten darf. Bei den Beratungen hierüber wurde keineswegs verkannt, daß sich hiedurch für das Nachbarhaus ungünstige sanitäre Verhältnisse ergeben können. Indessen gab die Erwägung den Ausschlag, daß nach Aufhebung der offenen Bauweise in den seltensten Fällen beide Nachbarn sich gleichzeitig zur Bebauung des Pavillonzwischenraumes entschließen werden und daher die geschlossene Bauweise, obgleich zugelassen, nicht durchführbar erscheint, wenn nicht jedem Nachbarn für sich allein das Recht, den Pavillonzwischenraum zu bebauen und mit seiner seitlichen Grenzmauer event. selbst bis auf 3,50 m an das Nachbargebäude heranzurücken, gestattet werde.

Diese für § 68 Abs. II maßgebende Erwägung führt indessen von selbst dazu, eine Ausnahme von der Vorschrift über das Mindestmaß eines Gebäudeabstandes zu gunsten von Vordergebäuden zu statuieren. In einigen Straßen Münchens besteht nämlich eine aus früherer Zeit stammende offene Bauweise, bei welcher die Pavillonzwischenräume weniger als 7 m, demnach die auf ein Anwesen entfallenden Teile weniger als 3,50 m betragen. Wird

in einer solchen Straße das geschlossene Bausystem eingeführt, so wird man aus den obenerwähnten Gründen den direkten Anbau an die Nachbargrenze und damit zugleich ein geringeres Maß als Abstand von der seitlichen Umfassungsmauer des Nachbaranwesens als 3,50 m nicht verbieten können. Denn sonst würden sich geradezu unlösliche Schwierigkeiten und ungerechtfertigte Härten herausstellen. Es könnte, wenn hier ein Abstand von weniger als 3,5 m unbedingt unstatthaft wäre, das geschlossene Bausystem nur dann eingeführt werden, wenn beide Nachbarn gleichzeitig ihren Anteil am Pavillonzwischenraum verbauen. Um volle Gewähr hiefür zu besitzen, dürfte die Lokalbaukommission sich nicht mit der diesbezüglichen Erklärung der beiden Nachbarn, auch nicht mit der Einreichung von Plänen seitens eines jeden derselben, begnügen. Sie müßte vielmehr die Ausfertigung so lange zurückhalten, bis die erforderlichen Abbruchsarbeiten weit genug vorangeschritten sind. Würden die beiden Nachbarn zu gemeinsamem Vorgehen sich nicht einigen, so hätte derjenige, der allein umbauen wollte, zur Ergänzung des Mindestabstandes auf 3,5 m einen Grundstreifen längs der Grenze freizulassen, und entstünde, wenn auf der andern Seite der Pavillonzwischenraum später verbaut werden wollte, erst recht eine enge Reihe, oder es müßte das spätere Baugesuch insolange abgewiesen werden, als nicht der Nachweis geliefert würde, daß der an der Grenze liegende Grundstreifen mit zur Überbauung gelangt. Die Folge einer derartigen Interpretation wäre die, daß die Bauordnung den Vollzug einer Anordnung unmöglich machen würde, die von der Baupolizeibehörde erlassen wurde. In derart gelagerten Fällen wird man sich selbst mit einem geringeren Abstand als 3,50 m genügen müssen, was um so weniger zu beanstanden ist, als es sich hiebei immerhin um ein nur vorübergehend mit der Bauordnung nicht im Einklang stehendes Verhältnis handelt.

e. Im Geltungsbereich der geschlossenen Bauweise ist jeder verpflichtet, mit der seitlichen Umfassungsmauer unmittelbar bis an die Grenze zu rücken bezw. mit seinem Nachbarn zusammen eine gemeinschaftliche seitliche Umfassungsmauer zu errichten. Es hat demnach niemand ein Recht darauf, im Geltungsbereich der geschlossenen Bauweise etwa durch freiwillige Einhaltung eines Pavillonzwischenraumes sich eine bessere Ausnützung seines Grundbesitzes zu sichern. Hieraus folgt, daß in einem solchen Falle keineswegs von selbst die Vorschrift des § 68 Abs. I über das Mindestmaß eines Abstandes Platz greift. Denn die Motive, die dafür sprechen, daß bei Aufhebung der offenen Bauweise jeder Anwesensbesitzer den auf ihn entfallenden Teil des Pavillonzwischenraumes unabhängig von dem Nachbarn verbauen und mit einer fensterlosen Mauer bis auf einen Abstand von 3,50 m an das Nachbarhaus herantreten darf, gelten nicht auch für den Fall, daß umgekehrt jemand unter Einhaltung eines Abstandes von 3,50 m gegenüber der Grenze eine seitliche Umfassungsmauer mit Fenstern neu errichten möchte. Was dort gewissermaßen als Provisorium geduldet werden muß, würde hier zu einem Definitivum, dessen ungünstige sanitäre Verhältnisse keine Aussicht

auf Besserung bieten. Falls demnach ein derartiges Baugesuch überhaupt genehmigt werden will, was ganz Sache freien Ermessens der Baupolizeibehörde ist, so wird dasselbe nicht nach § 68 Abs. I, sondern nach den Vorschriften über die offene Bauweise zu behandeln sein. Eine ungerechtfertigte Härte ist darin nicht zu suchen; denn derjenige, der freiwillig die offene Bauweise wählt, hat dieselbe mit all ihren Konsequenzen zu beachten, demnach als Mindestmaß einen Abstand von 7 m gegenüber der fensterlosen Nachbargrenzmauer bezw. Nachbargrenze einzuhalten.

4. *a.* Die Bestimmung des § 68 Abs. 1 Satz 2, wornach der Abstand bei Vordergebäuden und Flügelbauten, wenn sich beiderseits Mauern mit Fenstern gegenüberstehen, mindestens 7 m betragen muß, bezieht sich hauptsächlich auf seitliche Zwischenräume. Sie ist daher insbesonders dann zur Anwendung zu bringen, wenn die Frontmauer eines zu einem Vordergebäude gehörigen Flügelbaues der Rückfront eines anderen Vordergebäudes — was namentlich bei Eckhäusern denkbar — bezw. der Frontmauer eines zu einem Vordergebäude gehörigen Flügelbaues gegenübersteht. Über die Entfernung der Rückfront eines Vordergebäudes von der Rückfront eines andern Vordergebäudes vergl. II Anm. 1b zu § 71.

b. Für den Abstand, den Flügelbauten unter sich einhalten, sei es, daß sie zu dem gleichen oder zu verschiedenen Anwesen gehören, genügt ein Abstand von 7 m, aber nur insoweit, als dieselben, von der Baulinie ab gemessen, eine Tiefe von 22 m nicht überschreiten. Im übrigen gelten hiefür die Bestimmungen über die Abstände, die Rückgebäude untereinander einzuhalten haben.

Die Vorschrift des § 68 Abs. I Satz 2 stellt sich demnach als eine für wirkliche Flügelbauten statuierte Vergünstigung dar. Daraus folgt, daß, wenn zwei einander auf dem gleichen Anwesen gegenüberstehende Flügelbauten nur eine Höhe von je 6 m haben, auch ein Abstand von 6 m genügt. Denn andernfalls würde sich die widersinnige Folge ergeben, daß zwei, von der Baulinie weg gemessen, 30 m tiefe Flügelbauten von erwähnter Höhe innerhalb der sich auf 22 m erstreckenden Tiefe 7 m Entfernung einzuhalten hätten, während für die eine Tiefe von 22 m überschreitenden, den Rückgebäuden gleichzuachtenden Teile 6 m genügen würden!

Bei Flügelbauten, die zu zwei verschiedenen Anwesen gehören, ist, wenn auch deren Höhe weniger als 7 m betragen sollte, eine solche von 7 m zu verlangen. Denn es gilt als feuerpolizeiliche Norm, daß Gebäude, welche nicht Bestandteile eines und desselben Anwesens sind, gleichviel, welche Höhe sie besitzen, einen Abstand von 7 m mit ihren Fensterfronten von einander einzuhalten haben — ein Prinzip, das im § 73 Abs. I Satz 2 direkt ausgesprochen ist.

c. Bereits in Anmerkung 4b wurde ausgeführt, daß die sich auf den Abstand von Fensterfronten beziehende Vorschrift des § 68 Abs. I nur für Vordergebäude gilt. Rückgebäude, desgleichen Flügel-

bauten, die zu Rückgebäuden gehören, können demnach an einander, soferne sie zu dem gleichen Grundstück gehören, vorbehaltlich der Bestimmungen der §§ 70 u. 71 auf eine geringere Entfernung als 7 m herantreten. Gegenüber Nachbargebäuden indessen muß der Abstand immer 7 m betragen und zwar auch dann, wenn der Nachbar mit einem Näherrücken ausdrücklich einverstanden wäre. Es folgt dies aus der Tendenz der vorgenannten Bestimmung, welche die Gebäude verschiedener Besitzer in feuerpolizeilicher Beziehung gegenseitig möglichst sicherstellen will, sowie aus der Vorschrift des § 73 Abs. I Satz 2, welche bei gemeinschaftlichen Lichthöfen ohne Rücksicht auf die Höhe der betreffenden Gebäude für den Abstand der zu verschiedenen Anwesen gehörigen Mauern mit Fenstern ein Minimum von 7 m vorschreibt.

5. *a*. Wie die Abstände zwischen 2 Gebäuden gemessen werden sollen, darüber enthielt die frühere Bauordnung keine Bestimmung. Wo sich gleich lange Frontmauern in paralleler Richtung direkt gegenüberstanden, war eine derartige Vorschrift entbehrlich, keineswegs aber da, wo mit ungleichen Abständen gerechnet werden mußte. Hier war es vollständig unklar, ob überhaupt ein mittlerer Abstand zugelassen werden konnte, wenn ja, ob derselbe zu berechnen war, indem man von der Front des zu errichtenden Gebäudes senkrecht zu dem schief gegenüber bereits stehenden Gebäude eine Linie ziehen sollte oder umgekehrt, ob man eine Mittelachse annehmen und senkrecht auf diese, oder umgekehrt von dieser ausgehend senkrecht auf die Fronten des zu errichtenden bezw. bereits stehenden Gebäudes in einer gebrochenen Linie messen sollte.

All diese Zweifel wollten durch die Vorschrift des Abs. III, welche die Mittelachse zur Grundlage der Berechnung nimmt und den Abstand durch, auf diese Mittelachse gezogene Senkrechten festsetzen läßt, behoben werden. Hiernach wäre ein Abstand überall da als gegeben anzunehmen, wo überhaupt zwischen zwei Gebäuden eine Mittelachse gezogen werden kann und eine sich mit dieser unter einem rechten Winkel kreuzende Linie beiderseits auf Mauerfluchten trifft. Damit würde indessen die Herstellung von Gebäuden in den meisten Fällen überhaupt ein Ding der Unmöglichkeit sein und die Baubethätigkeit geradezu lahm gelegt werden. Denn eine Mittelachse zwischen 2 Gebäuden, von der ab senkrecht auf ihr stehende Linien beiderseits auf Mauerfluchten treffen, läßt sich theoretisch, überall da ziehen, wo 2 Gebäude bezw. deren Fronten unter einem Winkel von weniger als 180° zu einander stehen, bezw. nicht in einer Geraden liegen. Das Aneinanderbauen von Gebäuden unter einem Winkel von 90°, das naturgemäß die Regel bildet und welches die Bauordnung selbst in verschiedenen Vorschriften als selbstverständlich voraussetzt, wäre erst recht ausgeschlossen, denn der Abstand, senkrecht zur Mittelachse gemessen, betrüge an dem Scheitel dieses Winkels gleich 0 und vor demselben auf ein nicht unbedeutendes Maß jedenfalls weniger als 3,50 m, also müßte das diesbezügliche Baugesuch abgewiesen werden.

Mit einer geometrischen Formel nach dem Wortlaute des § 68 Abs. III

würden demnach die ohnedies vorhandenen Schwierigkeiten nicht nur nicht beseitigt, sondern geradezu ins Unendliche gesteigert. Zu welchen Absurditäten es führen würde, wenn man aus jedem von 2 Gebäuden gebildeten Winkel unter Zuhilfenahme der Mittelachse und der darauf zu errichtenden Senkrechten einen Abstand konstruieren wollte, möge aus den in Figur 31, 32 und 33 dargestellten Fällen entnommen werden, in welchen durchwegs der gleiche Abstand zu messen und bei Bestimmung der Gebäudehöhe zu Grunde zu legen wäre.

Fig. 31.

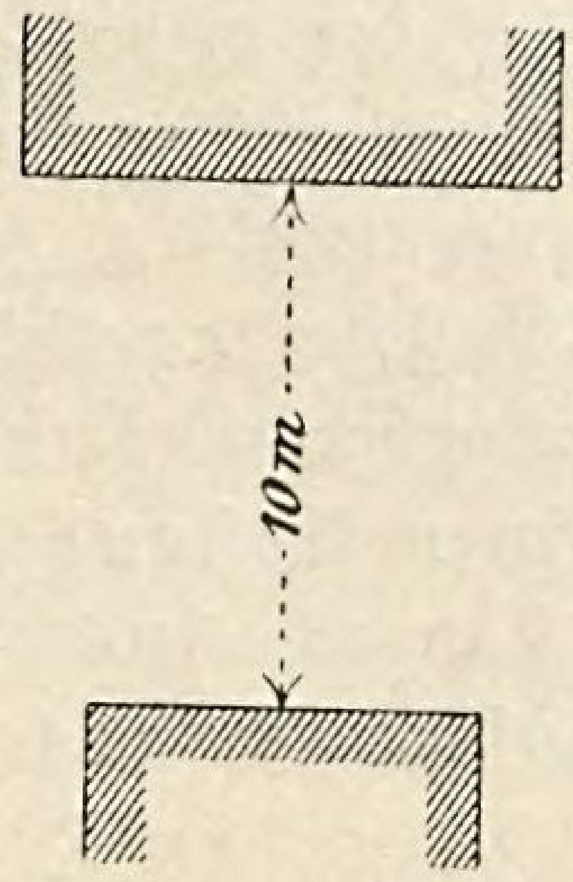


Fig. 32.

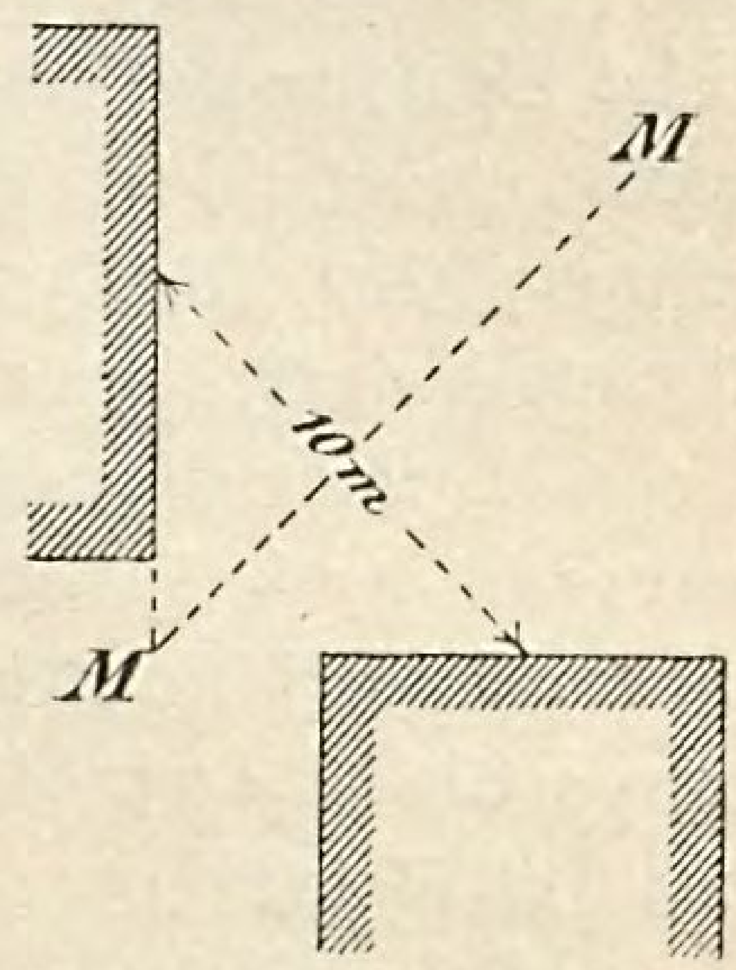
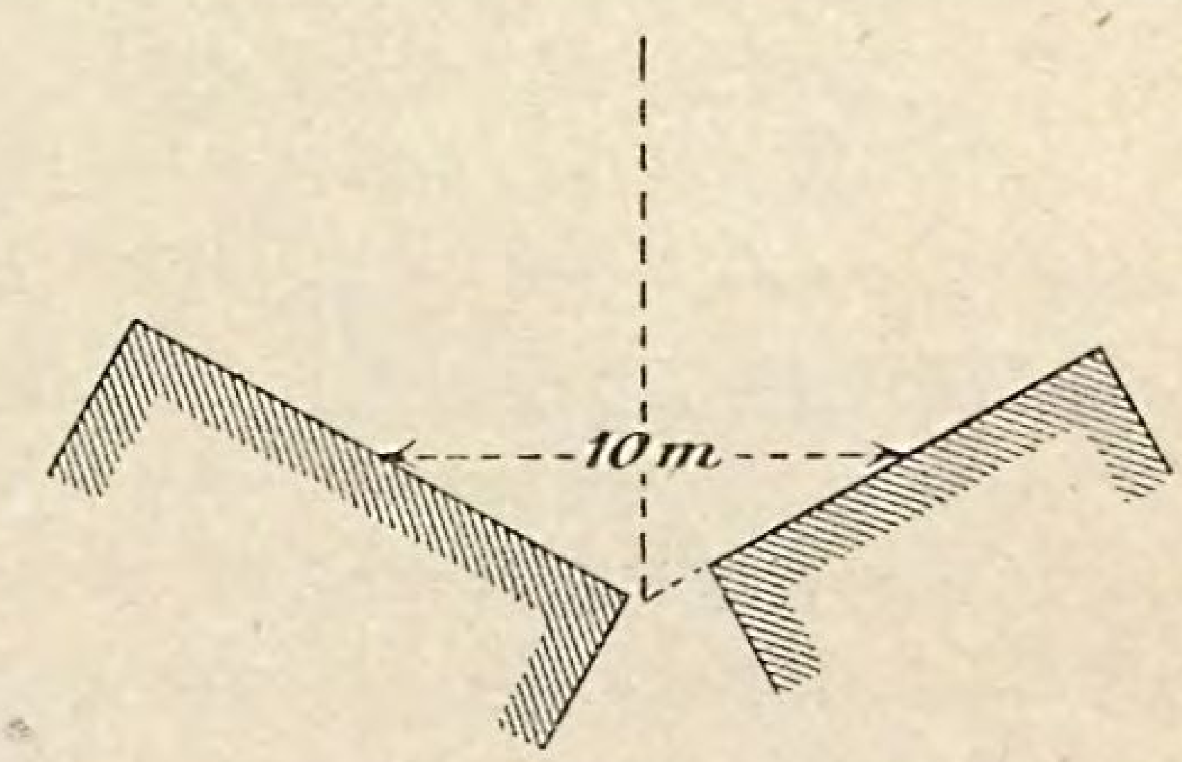


Fig. 33.



Übrigens ist die Vorschrift des § 68 Abs. III auch unvollständig, insoferne sie lediglich eine Norm für die Messung der Entfernung zweier Gebäude von einander aufstellt, sich dagegen jeglicher Direktiven darüber enthält, wie der Abstand zwischen einem Gebäude und der Nachbargrenze zu bestimmen ist. Soll hier angenommen werden, daß der Abstand von der Nachbargrenze, namentlich von der noch unbebauten Nachbargrenze, gleichbedeutend ist mit dem Abstand von einer künftig auf der Grenze zu errichtenden Umfassungsmauer eines Nachbargebäudes, so müßte auch die Entfernung von der Nachbargrenze unter Zuhilfenahme der Mittelachse festgestellt werden, ein Verfahren, das bisher niemals angewendet worden ist, und in seinen Konsequenzen ebenfalls zu den widersinnigsten Ergebnissen führen würde.

Wollte dagegen wie bisher die Entfernung eines Gebäudes von der Nachbargrenze in analoger Anwendung der Vorschrift des § 31 Abs. I (vergl. Anm. 1 b zu § 31 und Fig. 8) mittelst Division der vor dem betreffenden Gebäude liegenden Fläche durch dessen Länge berechnet, und daneben die Norm des § 68 Abs. III auf den Abstand eines Gebäudes von einem andern angewendet werden, so hätte dies infolge der Verschiedenheit des Maßstabes ebenfalls eine Vermehrung der sich aus letzterer Vorschrift ergebenden Schwierigkeiten zur Folge.

Daß die Intention der bei der Abfassung der Bauordnung beteiligten Faktoren nicht darauf gerichtet war, die Abstände zwischen zwei Gebäuden in der hier dargestellten Weise zu messen, bedarf wohl keines Beweises. In der

That ist die Vorschrift des § 68 Abs. III nur infolge eines Übersehens bei der 2. Lesung stehen geblieben. Die Bestimmung über die Messung der Gebäudeabstände nach dem ursprünglichen magistratischen Entwurf war seitens der vom kgl. Staatsministerium des Innern einberufenen Kommission in keiner Weise beanstandet worden. Von einem Mitgliede derselben wurde indessen der Kürze halber eine Vorschrift im Sinne des jetzigen § 68 Abs. III empfohlen. Eine Diskussion hierüber entstand nicht und so gelangte, ohne daß die Tragweite dieser Bestimmung erörtert oder der ursprüngliche Vorschlag direkt abgelehnt worden wäre, dieser Abänderungsvorschlag in den definitiven Text der Bauordnung selbst. Weil praktisch unanwendbar, hat die Lokalbaukommission bisher niemals diese Bestimmung der Messung von Gebäudeabständen zu Grunde gelegt.

b. Nach allgemeinem Sprachgebrauch hält ein Gebäude von einem anderen noch insoweit einen Abstand ein, als eine senkrecht auf seiner Umfassungsmauer stehende in der Ebene der Höhenlage liegende Linie auf die Umfassungsmauer eines gegenüberliegenden Gebäudes trifft.

Teile eines Gebäudes, welche außerhalb der von einem anderen Gebäude auf die Front des ersteren gezogenen Senkrechten liegen, halten von diesem andern Gebäude einen Abstand nicht mehr ein. Vergl. Figur 34 und Figur 35, wornach das Gebäude B zwar dem Gebäude A vollständig, letzteres dagegen dem Gebäude B nur auf die Strecke a—b gegenübersteht; ferner Figur 36, die zwei Gebäude darstellt, von denen jedes dem andern gegenüber nur teilweise einen Abstand a—b bezw. d—f einhält; Figur 37, bei der ein Gebäude einer Ecke gegenübersteht, und von den die Ecke bildenden Fronten des Gebäudes A nur kleine Teile, nämlich bc und cd,

Fig. 34.

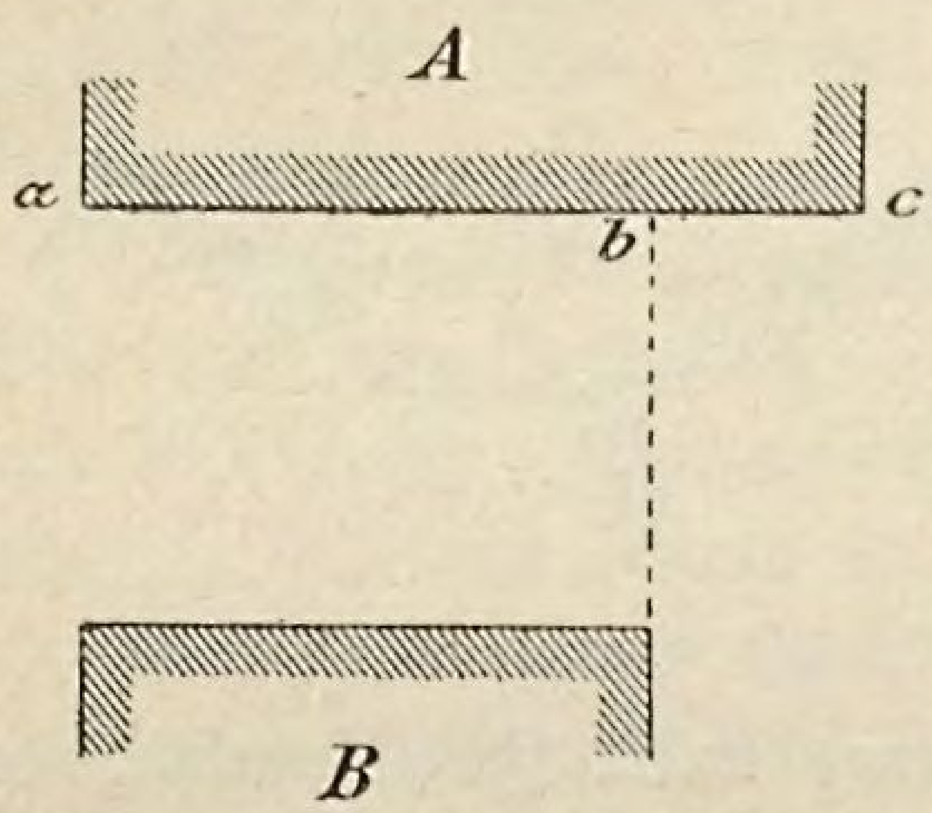


Fig. 35.

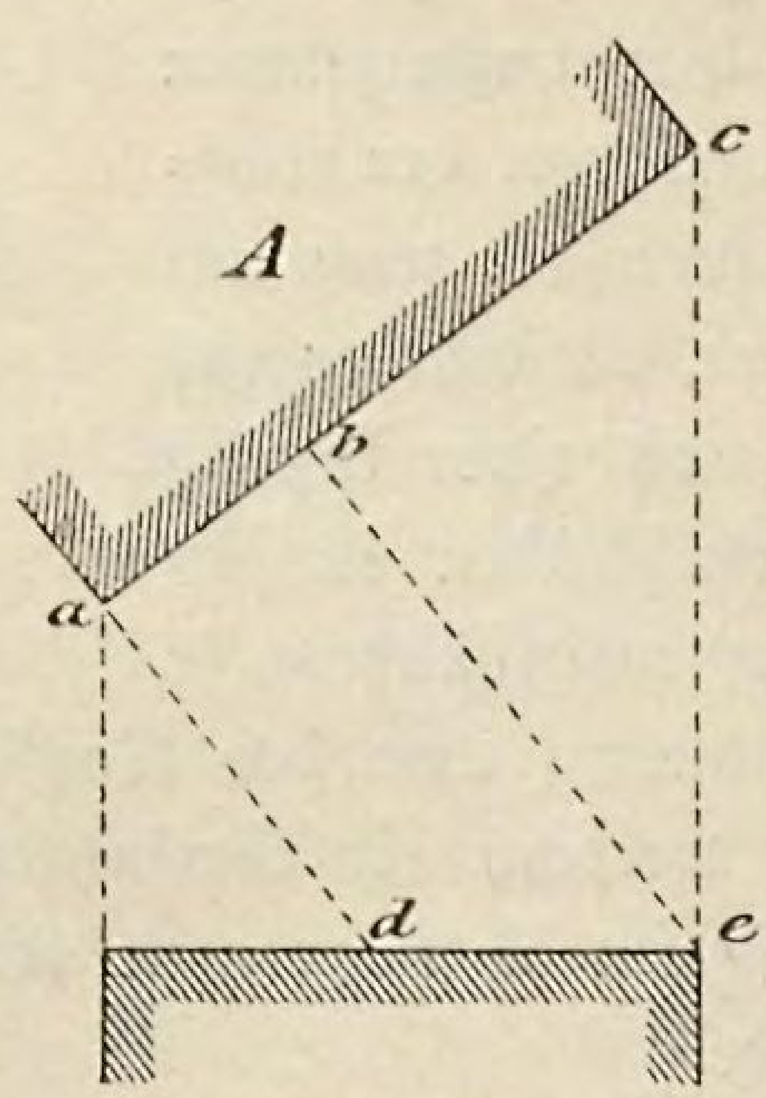


Fig. 36.

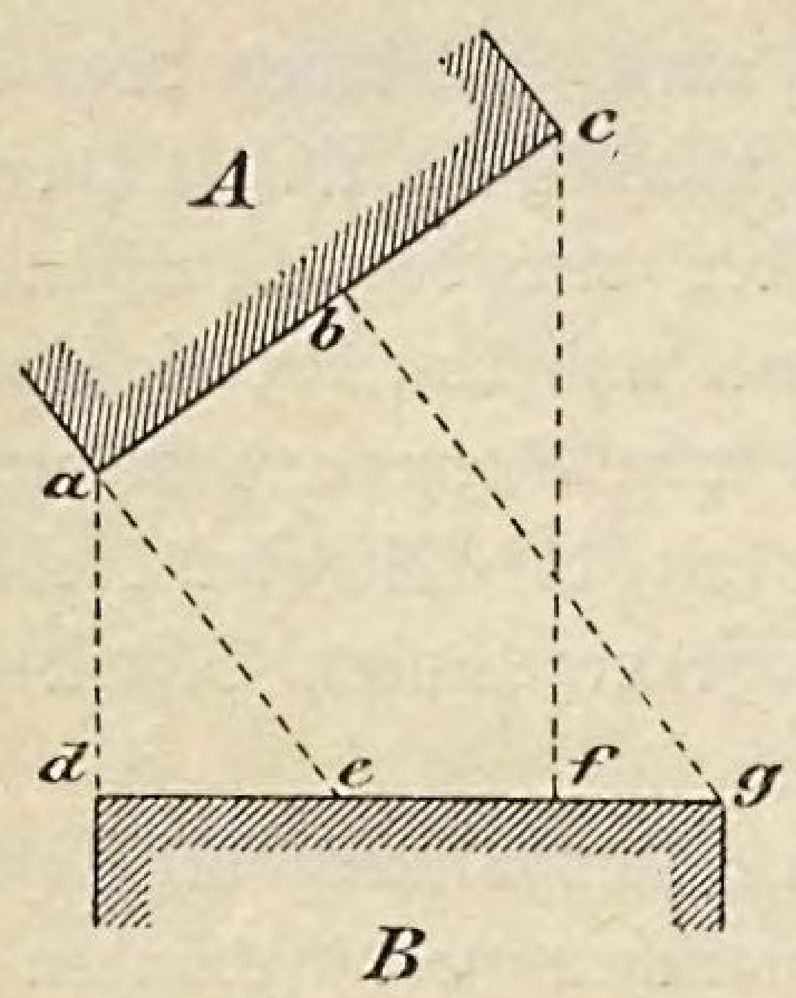
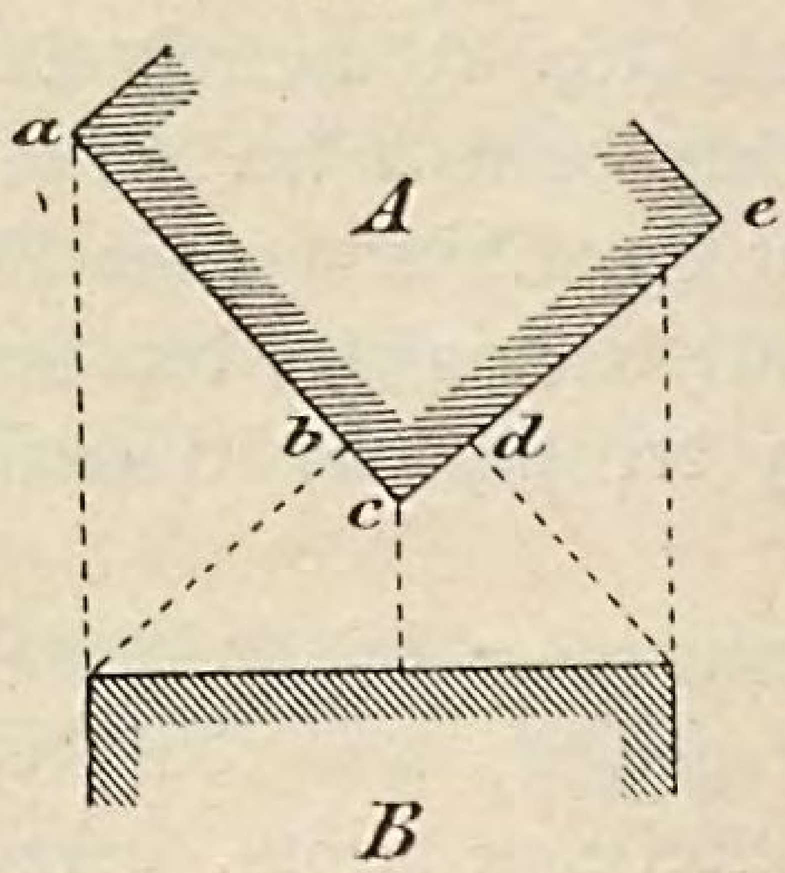
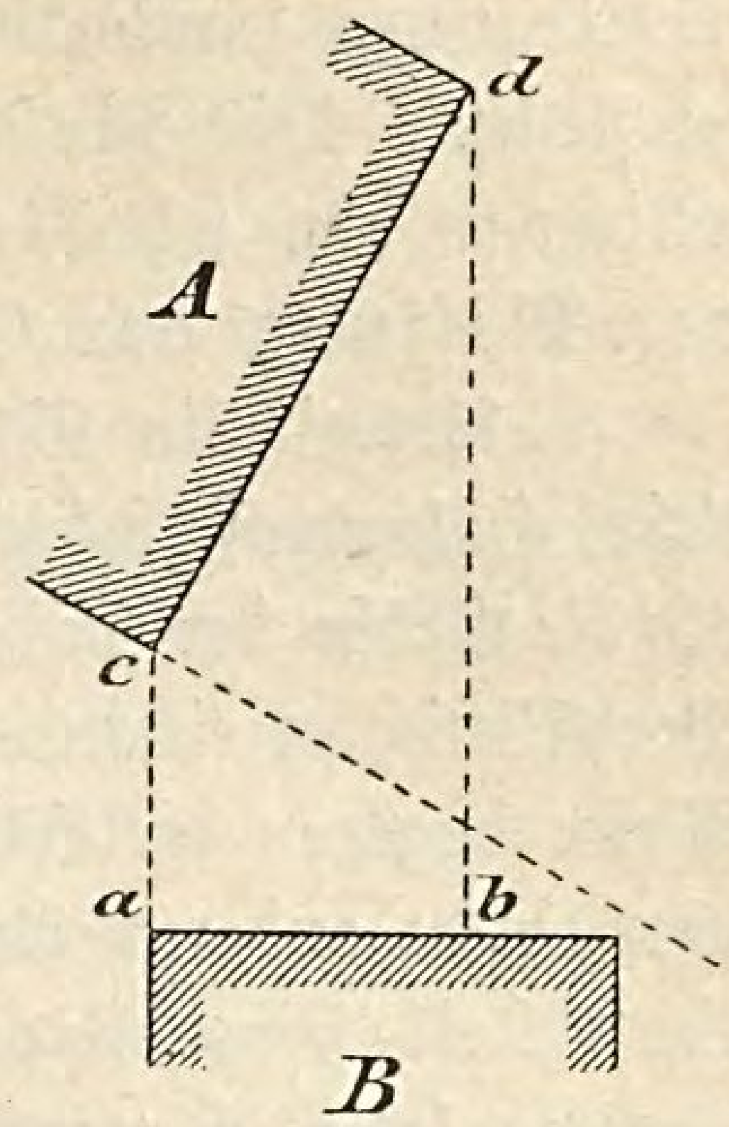


Fig. 37.



einen Abstand gegenüber dem Gebäude B einhalten; endlich Figur 38, worin nachgewiesen ist, daß bei Gebäuden, deren Fronten in ihrer Verlängerung einen Winkel von 60 und mehr Grad bilden, unter Umständen nur hinsichtlich des einen derselben, B ein teilweiser Abstand für die Strecke a—b gegeben ist, während bei dem Gebäude A von einem Abstand gegenüber B überhaupt nicht gesprochen werden kann.

Fig. 38.



Soweit die Länge der zu errichtenden Senkrechten größer ist, als die gemäß § 31 Abs. VIII und § 32 Abs. II statthafte Höhe der betreffenden Umfassungsmauer, kommt ein Abstand gleichfalls nicht mehr in Frage, da derselbe lediglich zu dem Zweck gemessen wird, die gegen den Hofraum zulässige Höhe zu bestimmen, diese Höhe aber in dem vorliegenden Falle durch die erwähnten Vorschriften bereits auf ein Maß beschränkt ist, welches geringer ist, als die Entfernung bis zum nächsten Gebäude. Da indessen fensterlose Giebelmauern, desgleichen fensterlose Mauern, welche den First eines Pultdaches tragen, wie in Anm. 2c zu § 32 ausgeführt, eine größere Höhe, als nach der Straßenbreite zulässig, erhalten dürfen, indem für den Giebel oberhalb der zulässigen Gebäudehöhe noch eine Firsthöhe von höchstens 7 m in Ansatz gebracht wird, so ist bei Mauern letzterer Art ein Abstand nur insoweit nicht zu messen, als derselbe die im ganzen für die betreffenden Mauern zulässige Höhe überschreitet.

Vorstehende Darlegungen lassen sich dahin zusammenfassen, daß α. die gleiche Entfernung von einander, mithin einen gemeinschaftlichen Abstand zwei Gebäude nur dann einhalten, wenn sie bei gleicher Frontlänge sich parallel so gegenüberstehen, daß die auf den Endpunkten ihrer Fronten errichteten Senkrechten mit einander zusammenfallen, β. wo bei sonst paralleler Richtung ein Gebäude über das andere hervortritt, ersteres mit letzterem nur zum Teil einen Abstand gemein hat, γ. bei ungleicher Entfernung zweier Gebäude von einander ein gemeinschaftlicher Abstand für deren Fronten weder im ganzen noch zum Teil besteht, demnach für jedes der beiden Gebäude der Abstand, den es gegenüber dem andern wahren soll, gesondert zu messen ist.

c. Das Verfahren bei Messung von Abständen ergibt sich aus dem Zwecke derselben. Sie wird vorgenommen, um als Grundlage für die Berechnung der Höhe zu dienen, welche ein Gebäude, bezw. die Umfassungsmauer eines solchen mit Rücksicht auf die Größe der vor ihr liegenden Hofraumfläche nach den Anforderungen der Gesundheitspflege und der Feuersicherheit erhalten darf. Nicht darauf kommt es demnach an, daß eine von irgend einem Punkte senkrecht zur Front eines Gebäudes in der Ebene der Höhenlage bis zu einem anderen gezogene Linie eine bestimmte Länge aufweist, ein Erfordernis, dessen Erfüllung von zufälligen Verhältnissen abhängig sein kann, sondern darauf, daß sich vor den betreffenden Gebäuden Flächen

befinden, die genügend groß sind, um den Zutritt von Licht und Luft, sowie die bequeme Handhabung der Feuerlöschgeräte in ausreichendem Maße sicher zu stellen. Die Messung des von einem Gebäude gegenüber einem anderen einzuhaltenden Abstandes ist demnach gleichbedeutend mit der Messung der Größe der vor einem Gebäude liegenden Fläche.

Soweit ein Gebäude einem andern parallel gegenübersteht und einheitliches Höhenmaß besitzt, läßt sich mittelst einfacher senkrechter Linien bestimmen, ob die Größe der Hofraumfläche und die beabsichtigte Gebäudehöhe in richtigem Verhältnis zu einander stehen, demnach der erforderliche Abstand gegeben ist. Wenn dagegen die Höhe des zu errichtenden Gebäudes bezw. dessen Entfernung von einem anderen Gebäude ungleich ist bezw. wenn es dem letztern nur für einen Teil seiner Frontlänge gegenübersteht, so läßt sich das Maß der Entfernung lediglich nach dem Flächeninhalt des betreffenden Hofraumteiles in Beziehung zur Größe der Frontfläche der einen Abstand einhaltenden Umfassungsmauer bestimmen. Hiebei kann nach zwei Methoden verfahren werden, die sich indessen nur in formeller Beziehung von einander unterscheiden, im übrigen aber auf dem gleichen Prinzip beruhen und zu dem gleichen Ergebnis führen.

Bei der einen Messungsart kommt — vergl. Fig. 39 — lediglich die Größe derjenigen Fläche a b e f in Betracht, welche sich

Fig. 39.

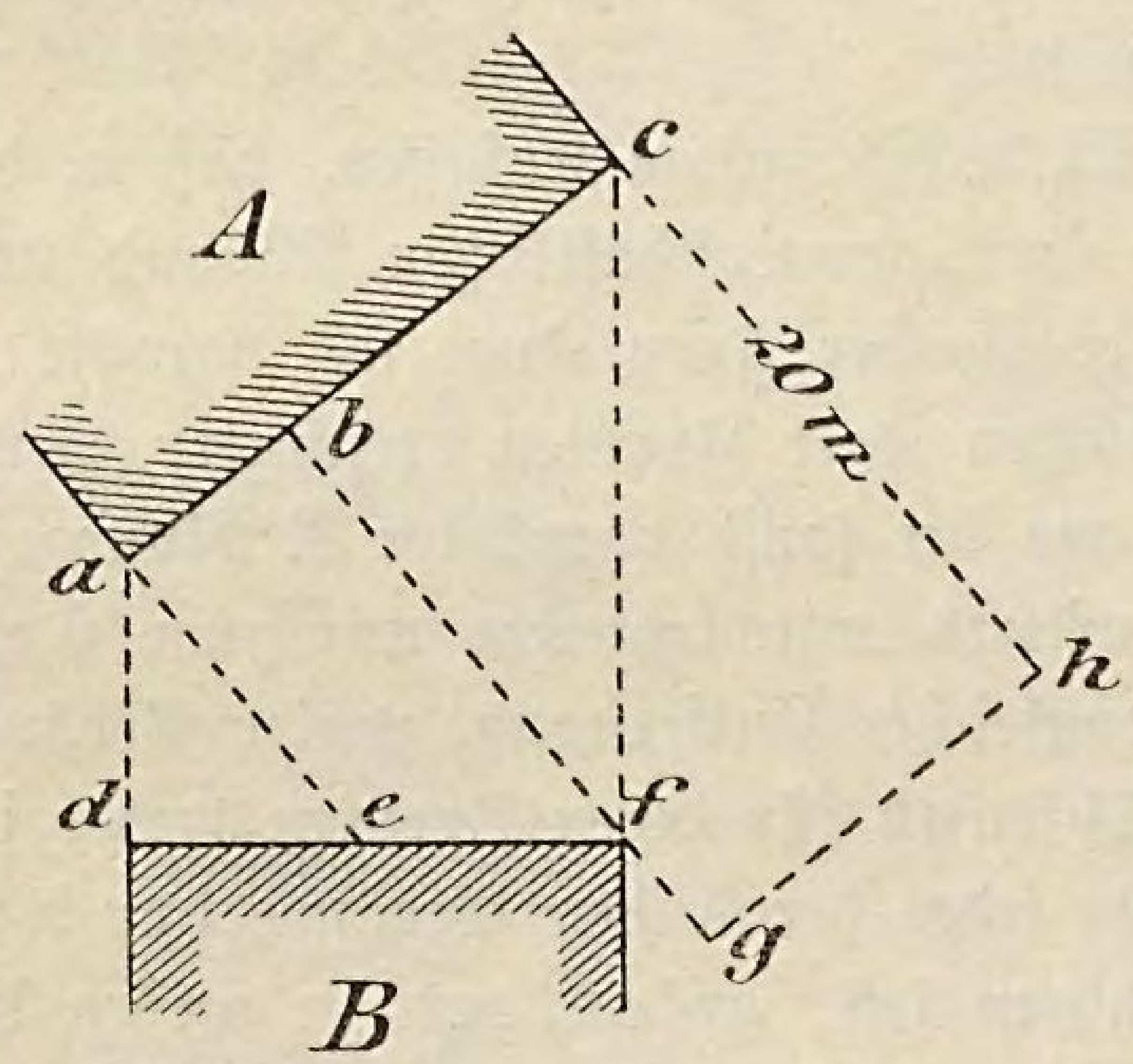
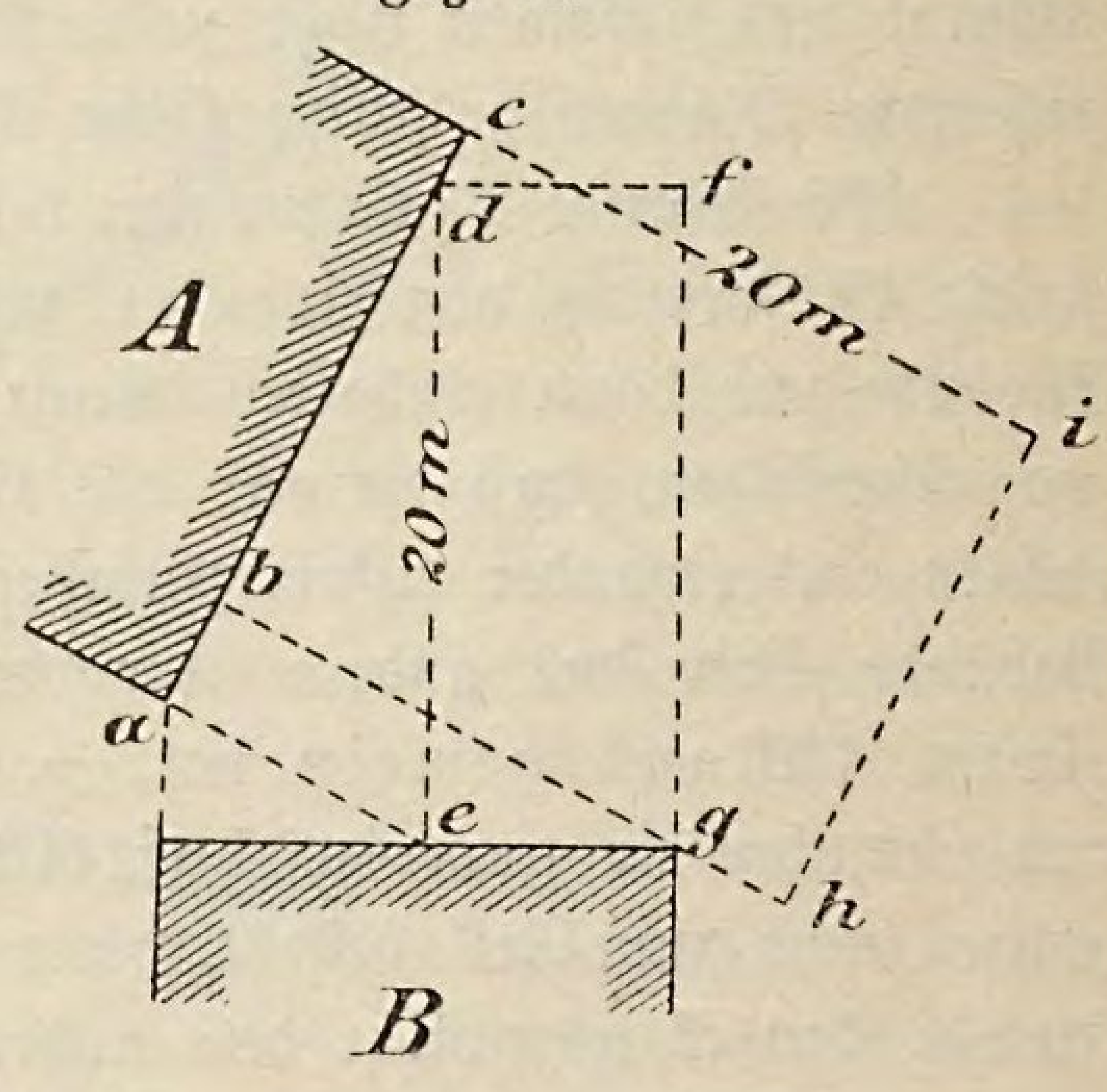


Fig. 40.



vor dem nach den Darlegungen in Anm. 5b einem andern Gebäude B gegenüberstehenden Teile ab der Umfassungsmauer A befindet. Für die Frontfläche, bezw. Höhe, die letzterer erhalten darf, ist der hiernach festgestellte Flächeninhalt maßgebend. Auf den Teil b c der Frontmauer A welcher dem Gebäude B gegenüber einen eigentlichen Abstand nicht mehr einhält, übt diese Messung keinen Einfluß aus. Er ist wie zu einem gesonderten Gebäude gehörig anzusehen und darf die nach § 31 Abs. VIII bezw. § 32 nach der Straßenbreite zulässige Höhe erhalten bezw. wenn es sich um eine fensterlose Giebelfrontmauer oder eine den First eines

Pultdaches tragende Mauer handelt, mit einer letzteres Maß um $3^1/_2$ m bezw. 7 m übertreffenden Höhe (vergl. Anm. 2c zu § 32) hergestellt werden, es sei denn, daß ihm ein drittes Gebäude — etwa in der Richtung cf — gegenüber stünde, in welchem Falle sich die Höhe selbstverständlich nach der Größe der alsdann zu berechnenden Abstandfläche — hier bcf zu richten hätte. Die sich so ergebenden verschiedenen Höhenmaße können, wie in Anm. 2f zu § 32 ausgeführt, mittelst Division der Gesamtfrontfläche der Umfassungsmauer A durch deren Länge in eine einheitliche mittlere Höhe umgewandelt werden. Dieselbe ist demnach auch für denjenigen Teil ab der Umfassungsmauer A, für welchen an und für sich nur eine geringere Höhe mit Rücksicht auf die Größe der vor ihm liegenden Fläche statthaft wäre, maßgebend, ohne daß deshalb letztere eine Erweiterung erfahren müßte, da eine Verschlimmerung der gesundheitlichen und feuerpolizeilichen Verhältnisse für das gegenüberstehende Gebäude durch die Herabminderung der Höhe des einen Abstand nicht einhaltenden Umfassungsmauerteiles verhütet wird. Handelt es sich demnach darum, zu prüfen, ob eine einem anderen Gebäude nur zum Teile gegenüberstehende oder zu stellende Umfassungsmauer den für ihre Höhe dem betreffenden Gebäude gegenüber erforderlichen Abstand einhält, so ist zunächst von der Gesamtfrontfläche das Flächenmaß, welches der dem Gebäude nicht gegenüberstehende Teil der Umfassungsmauer A für sich allein erhalten dürfte, in Abzug zu bringen und aus dem Vergleich der Größe der Restfläche, die alsdann auf den Frontmauerteil ab entfällt, mit der Größe der vor diesem letzteren gelegenen den eigentlichen Abstand vermittelnden Fläche abef die Zulänglichkeit der letztern bezw. die Zulässigkeit der Gesamtgebäudehöhe festzustellen.

Der zweiten Methode der Messung des Abstandes von Gebäuden, die einem andern Gebäude zum Teile gegenüberstehen, liegt die Feststellung der Größe der vor einer Umfassungsmauer in deren ganzer Ausdehnung sich erstreckenden Fläche zu Grunde. Hiebei ist, soferne es sich um eine Fensterfrontmauer handelt, die Fläche vor demjenigen Teile der Umfassungsmauer, welchem sich ein anderes Gebäude überhaupt nicht, oder nur mit einer die Straßenbreite überschreitenden Entfernung gegenüber befindet, nur mit einer dem Maße der letztern entsprechenden Ausdehnung in Rechnung zu ziehen, da der betreffende Mauerteil gemäß § 32 Abs. II die Straßenbreite an Höhe nicht übertreffen darf, ein größerer Abstand somit für die baupolizeiliche Würdigung ohne Belang ist. Vergl. Fig. 39 und 40, woselbst eine Straßenbreite von 20 m angenommen ist. Ist die zum Teil kein Gegenüber besitzende Umfassungsmauer eine fensterlose Giebelmauer oder eine fensterlose den First eines Pultdaches tragende Mauer, so ist die Breite der vor derselben liegenden Fläche um so viel größer anzunehmen, als die betreffende Mauer nach der Tiefe des Gebäudes an Höhe die Straßenbreite überschreiten darf. Vergl. Anm. 2c zu § 32. Die so ermittelte Größe der zu einem Gebäude gehörigen Abstandsfläche — für das Gebäude A in Figur 40 die Fläche abcihge — ist alsdann maßgebend für die Größe der Frontfläche und damit zugleich für die Höhe desselben. Dem Baugesuchsteller bleibt es dabei anheimgegeben,

dieselbe entweder einheitlich zu gestalten und somit für den einem andern Gebäude gegenüberstehenden Teil — a b in Fig. 40 — über das nach der Größe der Abstandsfläche a b e g an und für sich zulässige Maß hinaus zu erhöhen oder die Höhe abzustufen und für letztern Gebäudeteil entsprechend niedriger zu halten.

Beide Messungsarten bieten für die Festsetzung der Gebäudehöhen die gleiche Grundlage dar und bringen das Prinzip, nach welchem die Höhe einer zum Teil an einer Straße, zum Teil an einem Platze gelegenen Vordergebäudefront bestimmt wird, auch bei Rückgebäuden zu analoger Anwendung.

d. Die Messung der Abstände ist entweder eine einseitige oder eine gegenseitige. Einseitig ist die Messung eines Abstandes dann, wenn sie bei einem Gebäude nach den in Note 5c gegebenen Direktiven lediglich nach Größe der vor demselben liegenden für die baupolizeiliche Würdigung in Betracht kommenden Fläche ohne Rücksicht auf die Verhältnisse des gegenüberstehenden Hauses vorzunehmen ist. Diese Voraussetzung ist beispielsweise gegeben, wenn ein Lagerhaus gegenüber einem Wohngebäude errichtet werden will, oder umgekehrt. In diesem Falle richtet sich gemäß § 70 Abs. II Ziff. 1 die Höhe des Lagerhauses lediglich nach dem Flächeninhalt des vor ihm befindlichen Hofraumes, ohne Rücksicht darauf, welches im übrigen die Höhe des Wohnhauses und die Größe der vor diesem befindlichen Fläche ist, ohne Rücksicht auch darauf, welches von diesen Gebäuden bereits besteht oder erst errichtet werden soll.

Gegenseitig ist die Messung dann, wenn die Höhen und vorliegenden Flächen der beiden Gebäude behufs Ermittlung eines gemeinschaftlichen Abstandes in Rechnung gezogen werden. Eine derartige Messung ist für den Abstand zweier zum dauernden Aufenthalt von Menschen dienenden Gebäude vorgeschrieben. Geometrisch läßt sich, wie unter lit. 5b ausgeführt, ein gemeinschaftlicher Abstand für 2 Gebäude nur da festsetzen, wo die vor beiden Gebäuden befindlichen Flächen nach Größe und Lage vollkommen identisch sind, demnach beide Gebäude einander parallel mit gleicher Ausdehnung direkt gegenüberliegen. Bei ungleicher Entfernung ist, da es einen gemeinschaftlichen Abstand nach den Darlegungen sub Ziff. 5b nicht gibt, auch die geometrische Messung eines solchen ausgeschlossen, aber auch nicht erforderlich, da nach dem hier vertretenen Flächenprinzip dem Sinne der Vorschriften, welche auf der Annahme eines gemeinsamen Abstandes beruhen, vollauf Rechnung getragen werden kann. Vergl. Anm. 2f zu § 70.

Als das Resultat vorstehender Erörterungen ergibt sich, daß

α. die lediglich infolge eines Übersehens in die Bauordnung geratene Vorschrift des § 68 Abs. III gerade für die Fälle, für welche sie bestimmt ist, unanwendbar erscheint und daher nicht als Norm für die Bemessung von Abständen dienen kann,

β. dann, wenn sich 2 Gebäude von gleicher Länge parallel direkt gegenüberstehen, die senkrechte Verbindung beider Gebäude zugleich deren Abstand ist, und

γ. in allen übrigen Fällen insbesondere, wenn sich zwei Gebäude in ungleicher Entfernung gegenüberstehen, der Abstand des einen von dem andern nach der Größe der vor dem ersteren gelegenen Fläche mittelst einer der beiden in Anm. 5c erörterten Methoden berechnet wird.

§ 69.

Von jedem Grundstücke muß eine den Bedürfnissen der Feuersicherheit und Gesundheit entsprechende Fläche, deren Größe in jedem einzelnen Falle nach der Zweckbestimmung, sowie dem Umfange und der Höhe der Gebäude zu bemessen und besonders festzustellen ist, als Hofraum unüberbaut bleiben.[1])

1. *a.* Über den Begriff der Überbauung äußern sich die Motive zum Referatsentwurf einer neuen Bauordnung Seite 73, wie folgt:

„Ehe nun auf die Frage eingegangen wird, welche Normen für die Berechnung des Hofraumes nach dem Umfang des betreffenden Grundstückes, oder, was im Grunde genommen dasselbe ist, nach dem Umfange der beabsichtigten Bebauung die geeignetsten sind, erscheint es veranlaßt, sich klar zu machen, was überhaupt unter Überbauung zu verstehen und daher bei Bestimmung des Hofraumes mit in Rechnung zu ziehen sei. Als Überbauung im technischen Sinne des Wortes stellt sich zweifellos nicht nur die Herstellung von massiven Gebäuden oberhalb des Straßen- bezw. Hofniveaus, sondern auch die Unterkellerung eines Anwesens dar, insofern eben hier der unter dem Niveau liegende Grund überbaut werden soll. Es dürfte nun aber wohl keinem Zweifel unterliegen, und ist auch unter der Herrschaft der bisherigen Bauordnung unbestritten geblieben, daß die Unterkellerung eines Anwesens nicht als Überbauung im Sinne des § 73 der M. BO. anzusehen sei und daß demnach der unterkellerte Teil eines Hofraumes bei Bestimmung der Größe desselben nicht in Anrechnung gebracht werden müsse.

Desgleichen wird man von Bauwerken, welche zum größten Teil unterirdisch sind, und nur mit einem kleinen Teile die Höhenlage des Hofraumes überragen, den freien Verkehr im Hofraume in keiner Weise beeinträchtigen und mangels einer Feuerungsanlage in hygienischer Beziehung zu einer Rauch- oder Rußbelästigung keinen Anlaß geben, nicht ohne weiteres sagen können, daß durch sie das betreffende Grundstück des Hofraumes als überbaut gelte."

Wie in letzterem Falle zu entscheiden, bezw. wann ein Hofraum als überbaut und wann als nicht überbaut anzusehen ist, muß nach den Verhältnissen des einzelnen Baugesuches beurteilt werden. Soferne eine unterirdische Bauanlage über das Niveau des Hofraumes in einem im übrigen vom Verkehr nicht berührten Winkel desselben hervortritt, wird der betreffende Teil

eher als nicht überbaut anzusehen sein, als wenn eine solche Anlage derart situiert werden soll, daß durch dieselbe der Verkehr behindert und insbesonders die Anwendung von Feuerlöschgerätschaften erschwert werden kann.

b. Die Größe des Hofraumes bestimmt sich nach dem Umfange der Bebauung, d. h. nach der Größe der Fläche, welche zur Überbauung gelangt und nach der Höhe der Gebäude und zwar nicht bloß der zu errichtenden, sondern auch der bestehenden Gebäude. Es ist demnach in § 69 generell ausgesprochen, daß, wie die Straßenbreite die Grundlage für die Berechnung der zulässigen Gebäudehöhe bei Vordergebäuden abgibt, so umgekehrt bei Herstellung von Gebäuden im Hofraum auf die Größe der frei zulassenden Fläche desselben die Höhe der Gebäude Einfluß ausübt. Dieser Einfluß kommt in der Bestimmung des Gebäudeabstandes, geregelt durch §§ 70 und 71, zum Ausdruck. Vergl. auch Anm. 5c zu § 68.

Den zweiten Maßstab für die Bemessung der Größe eines Hofraumes bildet die Größe der zur Überbauung gelangten Fläche, welche ihrerseits zum Gesamtflächeninhalt des Bauplatzes in einem gewissen Verhältnisse stehen muß. Die diesbezüglichen Grundsätze sind in § 72 niedergelegt. Ein Hofraum entspricht hinsichtlich seiner Größenverhältnisse den Bestimmungen der Bauordnung nur dann, wenn sowohl die nach § 70 und 71 zu wahrenden Abstände, als auch überdies die durch § 72 vorgeschriebene Größe der unüberbauten Fläche vorhanden ist. Aus dem Umstande, daß beide Arten von Vorschriften nicht alternative, sondern kumulative Geltung haben, geht hervor, daß weder die Einhaltung des durch § 72 vorgeschriebenen Verhältnisses zwischen überbauter und unüberbauter Fläche, noch die Wahrung der in §§ 70 und 71 verlangten Abstände allein genügt. Es ist daher die Möglichkeit wohl gegeben, daß ein Baugrundstück mit Rücksicht auf die Einhaltung der Vorschriften der §§ 70 und 71 bei ungünstiger Situation der Umgebung nicht im Entferntesten bis zu der nach § 72 für zulässig erklärten Grenze ausgenützt werden kann, während andererseits die Einhaltung der vorgeschriebenen Entfernung zwischen den einzelnen Gebäuden nicht vor der Abweisung schützt, soferne nicht auch die Hofraumgröße nach § 72 vorhanden ist.

§ 70.[1])

[I] Rückgebäude müssen von Vordergebäuden,[2]) Flügelbauten und anderen Rückgebäuden des gleichen Grundstücks mindestens soweit entfernt sein, als die mittlere Höhe der in Frage kommenden Gebäude beträgt. Hiebei wird, wenn Vordergebäude in Betracht kommen, deren bauordnungsgemäß zulässige Höhe in Anrechnung gebracht.[3]) Flügelbauten werden, soweit sie eine Tiefe von 22 m, von der Baulinie weg gemessen, überschreiten, den Rückgebäuden gleichgeachtet.[4]) Treppenhausvorbauten können bei Berechnung des

Abstandes außer Betracht gelassen werden, wenn ihre Länge 5 m und ihr Vorsprung 1,50 m nicht überschreitet und außerdem die Bestimmungen in § 68 gewahrt bleiben.[5])

II Ausnahmen von dieser Regel[6]) finden in folgenden Fällen statt:

1. Für den Abstand zwischen Stallungen, Waschküchen, Remisen und ähnlichen nicht zum dauernden Aufenthalt von Menschen verwendbaren[7]) Rückgebäuden einerseits und sonstigen Gebäuden andererseits genügt ein Maß gleich der Höhe der ersteren. Solche Rückgebäude dürfen unter sich einen Abstand gleich der Höhe des niedrigeren Gebäudes einhalten.[8])

2. Beim Umbau bestehender Rückgebäude können vorbehaltlich der Bestimmungen in § 72 Abs. II Höhe und Abstand wie bisher zugelassen werden, wenn in Bezug auf Standfestigkeit, Feuersicherheit und Gesundheit bessere Verhältnisse geschaffen werden.[9])

3. Auf eine Umfassungsmauer ohne Fenster finden die Bestimmungen in Ziff. 1 sinngemäße Anwendung. Stehen beiderseits sich Umfassungsmauern ohne Fenster gegenüber, so genügt ein Abstand von mindestens 3,50 m, sofern nicht Rücksichten auf Feuersicherheit und Gesundheit einen größeren Abstand erfordern.[10])

1. Allgemeine Vorbemerkung. *a.* Als ein Hauptmangel, der der früheren Bauordnung anhaftete, wurde empfunden, daß die einzige Vorschrift, welche die von Rückgebäuden gegenüber anderen Gebäuden einzuhaltenden Abstände regeln sollte, in ihrer summarischen Kürze an und für sich schon höchst unklar war, die Verschiedenartigkeit der hiebei in Betracht kommenden Verhältnisse ignorierte und insbesonders keinen Unterschied machte, ob bei Bestimmung der einzuhaltenden Entfernung lediglich Gebäude ein und desselben Grundstückes oder auch Gebäude des Nachbargrundstückes in Frage kamen. Die Folge davon war, daß sich bei der Interpretation die größten Schwierigkeiten ergaben und die Behörden bei der Entscheidung derselben meistens vor die Frage gestellt waren, ob sie, sich an den Wortlaut der einschlägigen Bestimmung (§ 35 Abs. IX) haltend, Entscheidungen erlassen wollten, die mit den Anforderungen der Logik schwer vereinbar waren oder ob umgekehrt an der Hand einer vernünftigen Interpretation Beschlüsse zu fassen seien, zu denen die Bauordnung keine rechtliche Unterlage bot. Die damit geschaffene Unsicherheit war um so bedauerlicher, als es sich hiebei um die wichtigste Bestimmung der ganzen Bauordnung handelte und die Mehrzahl der sämtlichen Baugesuche an der Hand derselben entschieden werden mußte.

Aus dem Bestreben, in diese überaus schwierige Materie Klarheit zu bringen, ergab sich die Notwendigkeit, den einen Satz, daß Rückgebäude, soviel

als ihre Höhe beträgt, von Vorder- und anderen Rückgebäuden entfernt sein müssen, durch 2 umfassende Paragraphe zu ersetzen, von denen der eine die Beziehungen eines zu errichtenden Rückgebäudes zu den übrigen Gebäuden des gleichen Grundstückes, der andere die Beziehungen zur Nachbargrenze, bezw. zu den auf dem Nachbargrundstück befindlichen Gebäuden behandelt.

b. In § 70 sind die Abstände vorgeschrieben, die in dem gleichen Anwesen

aa. Rückgebäude von Vordergebäuden,

bb. Rückgebäude unter sich, bezw. von andern Rückgebäuden,

cc. Rückgebäude von Flügelbauten,

dd. Flügelbauten von Vordergebäuden und

ee. Flügelbauten von anderen Flügelbauten, bezw. unter sich einzuhalten haben.

2. *a.* Über die Abstände, welche Vordergebäude von Rückgebäuden oder Flügelbauten einzuhalten haben, enthält § 70 keine direkten Vorschriften. Es darf indessen hieraus keineswegs gefolgert werden, daß bei Erbauung von Vordergebäuden auf Grundstücken, auf welchen das Rückgebäude zuerst errichtet wurde, seine Abstände für erstere nicht in Betracht kämen. Wie bereits anläßlich der Erörterung des § 5 (Einhaltung der Baulinie) festgestellt wurde, muß, im Falle das Rückgebäude auf einem Grundstück zuerst errichtet werden will, zwischen der Baulinie eine Fläche unüberbaut verbleiben, welche nicht nur die Errichtung eines Vordergebäudes von normaler Tiefe, sondern unter Berücksichtigung der Höhe desselben die Einhaltung eines Abstandes gegenüber dem zuerst zu errichtenden Rückgebäude gewährleistet. Es folgt dies indirekt aus den Bestimmungen des § 70, welche in Ansehung des für Rückgebäude vorgeschriebenen Abstandes von anderen Gebäuden nicht unterscheiden, ob das Rückgebäude zuerst errichtet werden soll und die anderen Gebäude bereits bestehen, oder umgekehrt.

Die Vorschrift des § 70 Abs. I Satz 1 findet auch dann Anwendung, wenn sich auf einem Baugrundstück ein bereits vor dem Inkrafttreten gegenwärtiger Bauordnung errichtetes Rückgebäude befindet, welches von der Baulinie soweit entfernt ist, daß ein Vordergebäude von normaler Tiefe von einem Rückgebäude lediglich den nach § 35 Abs. IX der früheren Bauordnung genügenden Abstand gleich der Höhe des letzteren einhalten würde. In diesem Falle ist das bestehende, zum dauernden Aufenthalte für Menschen verwendbare Rückgebäude entweder soweit abzubrechen, als erforderlich ist, um die durch § 70 Abs. I vorgeschriebenen Abstände wahren zu können, oder es ist das Rückgebäude zum dauernden Aufenthalte für Menschen unverwendbar zu machen, oder endlich die Tiefe, bezw. Höhe des Vordergebäudes eventuell unter Streichung eines Stockwerks zu reduzieren. Sollten diese an die Herstellung eines Vordergebäudes zu knüpfenden Bedingungen sich in der Praxis wegen allzu großer Härte als nicht wohl durchführbar erweisen, so dürfte Dispensation gemäß § 83 Abs. III veranlaßt sein

b. Unter einem Rückgebäude im Sinne des § 70 ist jedes Gebäude zu verstehen, welches von der Baulinie soweit entfernt ist, daß es noch genügend Platz zur Herstellung eines Vordergebäudes und Schaffung des nötigen Hofes bietet. Der Charakter eines Gebäudes als Rückgebäude wird keineswegs dadurch alteriert, daß dasselbe eine eigene Hausnummer oder einen eigenen Zugang von der Straße besitzt und im übrigen mit dem hiezu gehörigen Grunde vollständig von dem an der Straße gelegenen Anwesen getrennt ist. Wo gemäß § 6 die Herstellung von Nebengebäuden an der Baulinie gestattet wurde, demnach das Hauptgebäude zurückgerückt ist, trägt letzteres unbeschadet seiner dominierenden Bedeutung gleichwohl die Eigenschaft als Rückgebäude an sich.

c. Seitengebäude d. h. solche Gebäude, welche mit ihrer Längsachse zur Längsachse des Vordergebäudes einen rechten Winkel bilden, gelten als Rückgebäude. Ebenso werden in Ansehung der einzuhaltenden Abstände Flügelbauten den Rückgebäuden gleichgestellt, insoferne sie eine Tiefe von 22 m überschreiten. Außerdem gilt für Flügelbauten, wie bereits oben erwähnt, die Vorschrift des § 68 Abs. I, gleichviel in welcher Höhe dieselben errichtet werden.

d. Die Vorschrift des § 70 bezieht sich lediglich auf Abstände, welche Gebäude des gleichen Grundstücks untereinander einzuhalten haben. Ist ein großes Baugrundstück bereits in mehrere selbständige Bauplätze abgeteilt, die sich indessen noch in der Hand desselben Besitzers befinden, so sind die Abstände lediglich nach § 70 zu beurteilen, nach § 71 deswegen nicht, weil dieser, wie aus seiner Schlußbestimmung hervorgeht, voraussetzt, daß die beiden an einander grenzenden Grundstücke verschiedenen Eigentümern gehören.

e. Unter der mittleren Höhe der in Frage kommenden Gebäude ist nicht etwa die mittlere Höhe der sämtlichen Umfassungsmauern zu verstehen, sondern nur die mittlere Höhe jener Umfassungsmauern, welche einen Abstand einhalten. Nicht selten kommen bei Bemessung des Abstandes mehrere Gebäude in Betracht. Hier muß der gegenüber einem jeden einzuhaltende Abstand der mittleren Höhe der betreffenden beiden einander gegenüberstehenden Umfassungsmauern gleichkommen.

f. Die in § 31 Abs. I aufgestellte Regel, wornach die Höhe der Straßenfront eines Vordergebäudes sich nach der Breite des vor ihr liegenden Straßenteils richtet, bezw. der Flächeninhalt der Straßenfront mit der Größe der zu ihr gehörigen Straßenfläche übereinstimmen muß, läßt sich nicht ohne weiteres auf die Berechnung der Höhe von Umfassungsmauern anwenden, die gegen einen Hofraum gerichtet sind. Denn auf der Voraussetzung beruhend, daß das dem zu errichtenden Gebäude auf der andern Straßenseite gegenüberstehende Gebäude mit letzterem Höhenmaß und Abstand gemein hat, reicht dieser Grundsatz zur Beurteilung derjenigen Fälle nicht aus, in welchen die dem zu errichtenden Gebäude in einem Hofraum gegenüberstehende Um-

fassungsmauer eine größere Höhe als letzteres besitzt, mithin behufs Wahrung eines entsprechenden Licht- und Luftzutrittes für das zu errichtende Gebäude einen Abstand erforderlich macht, der größer ist als die Höhe des letztern. § 70 Abs. I sucht dem Rechnung zu tragen, indem er vorschreibt, daß die Entfernung zwischen zwei zum dauernden Aufenthalte von Menschen verwendbaren Gebäuden dem Mittel aus der Höhe derselben gleichkommen müsse.

Wörtlich anwendbar ist diese Vorschrift nur in den allerdings die Regel bildenden Fällen, in welchen zwei Gebäude durchwegs die gleiche Entfernung von einander einhalten und einander auf die gleiche Länge senkrecht gegenüberstehen. Aber auch da, wo zwei Gebäude einander nur zum Teil bezw. in ungleichem Abstande gegenüberstehen, kann den Anforderungen der Bestimmung des § 70 Abs. I entsprochen werden, wenn man dieselbe ihrem Sinne nach zur Anwendung bringt. Dieselbe will zweifellos verhüten, daß die Flächen der von einander ganz oder zum Teil einen Abstand einhaltenden Frontmauern einen größeren Gesamtinhalt haben als die beiden Flächen, welche sich vor jeder dieser Frontmauern befinden und für die baupolizeiliche Würdigung in Betracht kommen — eine Tendenz, die es als zweckmäßiger erscheinen läßt, im gegebenen Falle der Prüfung dieses Verhältnisses die zweite in Anm. 5c zu § 68 empfohlene Messungsmethode zu Grunde zu legen. Ist nach letzterer die Größe der Fläche vor dem zu errichtenden, und der Inhalt der Fläche vor dem bestehenden Gebäude berechnet, somit der Gesamtinhalt beider Flächen festgestellt, so läßt sich durch Subtraktion der gegebenen Frontfläche der bestehenden Frontmauer unschwer bestimmen, welche Frontfläche bezw. Höhe die betreffende Frontmauer des zu errichtenden Gebäudes erhalten darf, bezw. um wie viel beide Frontmauern auseinander gerückt werden müssen.

Angenommen z. B. der freie Raum vor dem 17 m hohen und 15 m langen Gebäude B in Fig. 39 — acdf — betrüge 220 qm, die baupolizeilich für das mit einer Länge von 20 m zu errichtende Gebäude A in Betracht kommende Fläche acefgh 340 qm, so dürfte die Frontmauer A eine Frontfläche von 560—255 = 305 qm, demnach bei 20 m Länge eine Höhe von 15,25 m erhalten. Sollte letztere 16 m betragen, so müßte das Gebäude A so weit abgerückt werden, daß die vor A und B gelegenen Abstandsflächen zusammen 575 qm groß würden.

g. Örtliche Aufbauten sind nach § 30 Abs. II oberhalb des Maximums der Gebäudehöhe nicht bloß an der Straßenfront von Vordergebäuden, sondern auch an deren Rückfront, sowie an den Frontmauern von Flügelbauten und Rückgebäuden statthaft und werden daher bei Berechnung des mittleren Abstands außer Ansatz gelassen.

3. *a.* Die Einfügung des Satzes, daß, wenn Vordergebäude in Betracht kommen, deren bauordnungsgemäß zulässige Höhe bei Bemessung des Abstandes zwischen Rückgebäuden und Vordergebäuden in Anrechnung zu bringen sei, erfolgte durch die Ministerial-Kommission, nachdem

von dem Verfasser gegenwärtiger Erläuterungen gegen die Bemessung des Abstandes nach der mittleren Höhe der beiden einander gegenüberstehenden Gebäude der Einwand erhoben worden war, daß alsdann der Umbau eines älteren Vordergebäudes, das die nach der Straßenbreite zulässige Höhe nicht besitzt, mit Schwierigkeiten verbunden sei. Denn dasselbe werde, falls der mittlere Abstand sich nach seiner thatsächlichen Höhe richte in der nach der Straßenbreite zulässige Höhe nur bei gleichzeitigem Abbruch des Rückgebäudes erbaut werden können, eine Auflage, die in hohem Grade drückend werden könne.

Die erwähnte Vorschrift sollte demnach nicht etwa eine Verschärfung der in § 70 Abs. I Satz 1 aufgestellten Regel bedeuten, sondern lediglich die spätere Ausnützung der nach der Straßenbreite statthaften Höhe sichern, und hat nur da Anwendung zu finden, wo auf dem Vordergrund zur Zeit der Einreichung des Planes über Erbauung eines Rückgebäudes entweder ein Gebäude noch nicht errichtet werden will, oder ein solches Gebäude steht, von dem entweder seinem baulichen Zustande oder seiner Stockwerkzahl nach angenommen werden muß, daß es über kurz oder lang durch einen Neubau ersetzt oder vielleicht in einer den Verhältnissen der betreffenden Straße entsprechenden Höhe umgebaut werde. — Dagegen wollte mit der genannten Bestimmung nicht etwa gesagt werden, daß, wenn ein als Definitivum anzusehendes Gebäude die nach der Straßenbreite zulässige Stockwerkzahl bereits besitzt, bezw. mit einem Rückgebäude zusammen neu errichtet werden soll, bei Bemessung des Abstandes zwischen diesen beiden Gebäuden unter allen Umständen die höchste bauordnungsgemäß zulässige Höhe des Vordergebäudes auch dann in Anrechnung zu bringen sei, wenn dasselbe eine geringere Höhe besitzt, bezw. erhalten soll. — Wenn beispielsweise in einer Straße eine Höhe von 22 m nicht zu beanstanden ist, das Vordergebäude dagegen bei vier Stockwerken über dem Erdgeschoß, also der größten zulässigen Stockwerkzahl, nur eine Höhe von 20 m besitzt, bezw. erhalten soll, so wird man nicht um dieses Umstandes willen bei Errichtung eines Rückgebäudes für das Vordergebäude eine Höhe von 22 m in Ansatz bringen. Denn die nach der Absicht der Ministerialkommission durch § 70 Abs. I Satz 2 offen zu haltende Möglichkeit, daß das Vordergebäude bei einem Umbau die volle nach der Straßenbreite zulässige Höhe erfahren könne, hat hier praktisch keine Bedeutung. Sollte das Vordergebäude in der That später umgebaut werden, so wird es bei einer Höhe von 20 m so gut wie bei einer solchen von 22 m alle Vorteile der Lage an einer breiten Straße verwerten können. Dazu kommt, daß man mit einer derartigen Interpretation des § 70 Abs. I Satz 2 indirekt die Bauunternehmer veranlassen wüede, eventuell durch Herstellung von Kniestöcken die volle Straßenbreite in Ansehung der Höhe thunlichst auszunützen und durch Verlegung von Dienstbotenkammern und sonstigen Nebenräumen in das Dachgeschoß des Vordergebäudes sich für den größeren Abstand des Rückgebäudes schadlos zu halten, ein Ausweg, dessen Benützung einesteils nicht verboten werden könnte, anderenteils aber sicher nicht zur Verbesserung der hygienischen Verhältnisse des Vorderhauses beitragen und

überdies verhindern würde, daß, was im hygienischen Interesse nur begrüßenswert wäre, die Vordergebäude mit ihrer Höhe unter der Straßenbreite bleiben.

Es ist demnach bei Prüfung von Baugesuchen, bei denen § 70 Abs. I Satz 2 in Anwendung zu kommen hätte, stets davon auszugehen, daß die Forderung desselben nicht etwa auf hygienische oder feuerpolizeiliche Rücksichten zurückzuführen ist — denn diese sind durch die generelle Bestimmung über die Abstände vollständig gewahrt, daß dieselbe vielmehr ihren Ursprung lediglich dem Schutze berechtigter Interessen des Bauunternehmers bezw. seiner Rechtsnachfolger verdankt und demnach da nicht zur Anwendung zu bringen ist, wo ein solcher Schutz gegenstandslos wäre. Für die Interpretation mögen folgende Beispiele als Anhaltspunkte dienen:

α. Besitzt ein Haus in einer Straße von 22 m Breite eine Höhe von 18 m mit vier Stockwerken über dem Erdgeschoß, so wird für den Abstand des Rückgebäudes nur diese Höhe, nicht etwa eine solche von 22 m in Anrechnung zu bringen sein. Das gleiche gilt übrigens auch für den Fall, daß bei der gleichen Höhe das Gebäude nur 3 Stockwerke über dem Erdgeschoß hätte. Denn bei einem Umbau kann es ohne irgend welche Schädigung hygienischer oder wirtschaftlicher Interessen bei gleicher Höhe vier Stockwerke über dem Erdgeschoß erhalten. Dagegen wird man bei einem Gebäude, das beispielsweise in einer 20 m breiten Straße mit geschlossenem Bausystem eine Höhe von 16 m mit drei Stockwerken über dem Erdgeschoß besitzt, keineswegs bei Errichtung eines Rückgebäudes diese thatsächlich bereits vorhandene Höhe, sondern die nach der Straßenbreite zulässige Höhe in Anrechnung bringen, weil nach der jetzigen Bauordnung ein zur Zeit ihrer Einführung bereits bestehendes Gebäude von drei Stockwerken über dem Erdgeschoß ohne weiteres eine Stockwerkaufsetzung gemäß § 19 Abs. II erfahren kann.

β. Wenn ein Gebäude von 16 m Höhe mit drei Stockwerken über dem Erdgeschoß in einer 20 m breiten Straße erst errichtet werden will, so ist es zwar bei dieser Höhe nicht von vorneherein ausgeschlossen, daß bei einem späteren Umbau, bezw. Neubau innerhalb dieses Maßes vier Stockwerke über dem Erdgeschoß eingerichtet werden können, indessen erscheint es nicht wünschenswert, noch ist es auch anzunehmen, daß bei einer derartigen späteren Umgestaltung des Hauses unter Vermehrung der Stockwerke die Gebäudehöhe belassen werde. Mit Rücksicht auf diese Eventualität ist es daher in einem solchen Falle geboten, die nach der Straßenbreite zulässige Höhe bei Bemessung des von einem Rückgebäude einzuhaltenden Abstandes zugrunde zu legen.

γ. In Straßen, für welche die offene Bauweise gilt, ist durch ortspolizeiliche Vorschrift die Stockwerkzahl auf drei über dem Erdgeschoß beschränkt. Soll nun in einem Anwesen, das an einer 20 m breiten Straße im Geltungsbereiche der offenen Bauweise liegt, ein Rückgebäude errichtet werden, so ist, wenn das Vordergebäude entweder bereits mit einer Höhe von

16 m besteht bezw. hergestellt werden soll, dieses Maß bei Bemessung des Abstandes zugrunde zu legen und nicht die nach der Straßenbreite von 20 m zulässige Höhe und zwar deshalb, weil man es hier im Hinblick auf die Unzulässigkeit einer Stockwerksaufsetzung bezw. Neuherstellung des Gebäudes mit vier Stockwerken über dem Erdgeschoß mit einem definitiven Bestande zu thun hat, welcher nicht dadurch, daß vielleicht später einmal möglicherweise die geschlossene Bauweise an Stelle der offenen treten könnte, in seinem Bestande alteriert wird.

b. Unter der zulässigen Gebäudehöhe im Sinne des § 70 Abs. I Ziff. 2 ist nicht nur die regelmäßig nach der Straßenbreite statthafte Höhe, sondern auch die das Maß der Straßenbreite überragende, bei einem etwaigen Umbau ausnahmsweise beizubehaltende, Höhe zu verstehen. Besitzt demnach ein Anwesen eine größere Höhe, als nach der Straßenbreite statthaft wäre, so ist eben diese größere Höhe bei Herstellung eines Rückgebäudes mit in Rechnung zu ziehen.

c. Jenes Maß, welches nach den Darlegungen sub lit. a u. b als zulässige Höhe des Vordergebäudes gilt, ist bei Berechnung des Abstandes auch dann zu Grunde zu legen, wenn etwa infolge Höherlegung des Hofniveaus die Rückfront des Vordergebäudes eine geringere Höhe als die Straßenfront desselben besitzt. Liegt der Hofraum tiefer als die Straße, so ist, abgesehen von dem als zulässige Gebäudehöhe in Ansatz zu bringenden Maße, noch die Differenz zwischen der Höhenlage des Hofes und jener der Straße zu berücksichtigen.

4. *a.* In Ansehung des Abstandes, den ein Rückgebäude von einem anderen Gebäude und letzteres von einem Rückgebäude einzuhalten hat, ist es nach der Fassung des § 70 Abs. I Satz 1 vollständig gleichgültig, ob dieses andere Gebäude ein Vordergebäude, ein Flügelbau, bezw. selbst ein Rückgebäude ist. Für dieses Verhältnis ist daher die Gleichstellung von Flügelbauten, soweit sie eine Tiefe von 22 m von der Baulinie weg gemessen, überschreiten, mit den Rückgebäuden gegenstandslos. Dagegen erschien die diesbezügliche Bestimmung des § 70 Abs. I Satz 3 notwendig, um einen Anhaltspunkt für die Bemessung des Abstandes zu bieten, welchen zwei mit ihren Frontmauern senkrecht zur Rückfront des Vordergebäudes einander gegenüberstehende Flügelbauten, ebenso ein Flügelbau gegenüber einem Vordergebäude einzuhalten haben. Letzterer Fall würde übrigens nur da gegeben sein, wo ein Flügelbau mit seiner Längsachse zur Längsachse des Vordergebäudes einen ziemlich spitzen Winkel bildet; denn bei einem Zusammenstoßen eines Flügelbaues mit dem Vordergebäude unter einem rechten oder nahezu rechten Winkel wird ein Abstand nicht mehr in Frage kommen.

Die Vorschrift des § 70 Abs. I Satz 3 bildet eine Ergänzung der Bestimmung des § 68 Abs. I Satz 2, welcher für Flügelbauten, wenn sich beiderseits Mauern mit Fenstern gegenüberstehen, einen Abstand von mindestens 7 m verlangt. Wäre diese Vorschrift für den gegenseitigen Abstand von beliebig

tiefen und hohen Flügelbauten anzuwenden, so würden sich hieraus in hygienischer und in feuerpolizeilicher Beziehung bedenkliche Mißstände ergeben und die Vorschrift des § 70 Abs. I Satz 1 über den Abstand von Rückgebäuden leicht zu umgehen sein.

b. Die Vorschrift, daß Flügelbauten, soweit sie eine Tiefe von 22 m von ihrer Baulinie ab gemessen überschreiten, den Rückgebäuden gleich zu erachten sind, darf nicht etwa in dem Sinne interpretiert werden, als ob ein die Tiefe von 22 m überschreitendes Vordergebäude mit dem über dieses Maß hinausgehenden Teile als Rückgebäude zu behandeln wäre. Als Flügelbau stellt sich vielmehr ein solcher Vorsprung über die Rückfront eines Vordergebäudes dar, welcher zur Unterbringung wenigstens eines größeren, zum dauernden Aufenthalt für Menschen dienenden Raumes in jedem Stockwerk geeignet ist. Ein Vordergebäude, dessen Rückfront auf ihre volle Ausdehnung mehr als 22 m von der Baulinie entfernt ist, oder welches nur kurze, zur besseren Anlage von Stiegenhäusern oder Aborten bestimmte Vorsprünge enthält, gilt seiner ganzen Tiefe nach als Vordergebäude.

c. Die Tiefe eines Flügelbaues wird von der Baulinie ab nach der Tiefe des sich anschließenden Vordergebäudes und nach der Längsachse des Flügelbaues berechnet, demnach bei Flügelbauten, deren Front mit der Rückfront des Vordergebäudes einen Winkel von weniger als 90° bildet, nach einer gebrochenen Linie gemessen.

d. Die Gleichstellung von Flügelbauten, welche von der Baulinie weg gemessen eine Tiefe von 22 m überschreiten, mit Rückgebäuden gilt lediglich für die Feststellung des beiderseitigen Abstandes. Es hat demnach diese Vorschrift nicht etwa die Bedeutung, tiefere Flügelbauten den Rückgebäuden auch in allen übrigen Verhältnissen — vor allem hinsichtlich der Stockwerkzahl — gleichzustellen. Daher darf ein Flügelbau, auch soweit er eine größere Tiefe als 22 m besitzt, mit vier Stockwerken über dem Erdgeschoß errichtet werden, wenn er nur im übrigen der Bestimmung über die einzuhaltenden Abstände entspricht. Andernfalls hätte mit der Vorschrift des § 32 Abs. II eine derartige Beschränkung der Stockwerkzahl bei Flügelbauten ausdrücklich statuiert werden müssen.

e. Bei Flügelbauten, die zum Teil als Bestandteile von Vordergebäuden gelten, zum Teil, d. h. soweit sie eine Tiefe von 22 m von der Baulinie weggemessen, überschreiten, den Rückgebäuden gleichgestellt sind, ergeben sich, je nach der Breite der vor ihnen liegenden, den Abstand bis zu einem gegenüberliegenden Flügelbau bezw. einem Vordergebäude vermittelnden Fläche verschiedene Höhen, die in ein einheitliches Höhenmaß umgewandelt werden können, ohne daß deswegen an irgend einer Stelle der Abstand vergrößert werden müßte. Hier ein Beispiel. An ein Vordergebäude von 15 m Tiefe und 20 m Höhe soll sich ein Flügelbau anschließen, dessen Tiefe von der Baulinie ab gemessen 32 m beträgt. Die Frontmauer desselben darf auf eine Ausdehnung von 7 m die Höhe von 20 m, der übrige Teil da-

gegen nach der Breite des vor ihm liegenden Hofraumes bezw. der Höhe des gegenüberstehenden Gebäudes nur eine solche von 10 m erhalten. Im Falle der Annahme eines einheitlichen mittleren Maßes berechnet sich für den gesamten Flügelbau eine Höhe von 14,12 m, die auch für den als Rückgebäude geltenden Teil zugelassen werden muß. Es gelangt hiebei das gleiche Prinzip zur Anwendung, nach welchem bei einem Gebäude, das einem andern nur zum Teil bezw. in ungleicher Entfernung gegenübersteht, die größere Höhe des einen Abstand nicht mehr einhaltenden Frontmauerteiles bei Annahme eines einheitheitlichen Höhenmaßes auf das Verhältnis des einem andern Gebäude gegenüberstehenden Frontmauerteils zu dessen Abstandsfläche einwirkt. Vgl. Anm. 5 c zu § 68 und 2 f zu § 70.

5. *a.* Für Treppenhausvorbauten wurde in § 70 Abs. I Satz 4 eine Ausnahme von der Regel in dem daselbst bezeichneten Umfang aus dem Grunde zugelassen, weil bei Herstellung derselben ohne diese Vergünstigung in den meisten Fällen nur das nach § 37 noch zulässige Mindestmaß der Stufenlänge und Stufenhöhe angewendet würde und Wendelstufen angebracht würden, die zwar durch die Bauordnung nicht verboten sind, jedoch im Interesse des Verkehrs thunlichst vermieden werden sollten.

Durch die Gestattung von Treppenhausvorbauten bezw. Nichteinrechnung eines bestimmten Maßes von Ausladung derselben in den zwischen zwei Gebäuden einzuhaltenden Abstand wollte man die Herstellung bequemer Podesttreppenhäuser ermöglichen. Hieraus folgt einerseits, daß diese Ausnahme nicht auch auf andere massive Vorbauten, Risalite rc. sich erstreckt, und daß sie dann nicht Platz greift, wenn infolge ungebührlicher Ausnützung der Grundfläche eines Vordergebäudes das Treppenhaus trotz des über die rückwärtige Umfassungsmauer hinausragenden Vorsprungs eine mangelhafte Anlage erhielte. Wenn das Treppenhaus einen größeren Vorsprung als 1,50 m und eine größere Länge als 5 m besitzt, so wird es nicht mit der gesamten Länge bezw. dem gesamten Vorsprung bei Berechnung des Abstandes in Rechnung gezogen, sondern nur insoweit, als die genannten Mindestmaße überschritten werden, aber auch dies nur unter der Voraussetzung, daß durch die Herstellung eines Vorsprungs thatsächlich die Treppenhausverhältnisse eine wesentliche Verbesserung gegenüber einer ausschließlich auf das Innere eines Gebäudes beschränkten Anlage erfahren. Es wäre zu hart und dürfte auch dem Sinne der Bauordnung nicht entsprechen, im Falle die Überschreitung 0,20 m und mehr betrüge, das Maß von 1,70 m bezw. mehr noch bei Berechnung des Abstands inbetracht zu ziehen, denn die Voraussetzung, unter der man Treppenhäuser günstiger behandeln wollte, ist nicht dadurch, daß der Vorsprung ein größeres Maß erhält, schon vollständig ausgeschlossen.

b. Soferne Treppenhäuser, die in Flügelbauten im unmittelbaren Anschluß an das Vordergebäude untergebracht werden, außerhalb des Maßes von 22 m von der Baulinie weg gemessen fallen, sind dieselben gemäß § 70 Abs. I Satz 3 an und für sich zwar als Rückgebäude zu betrachten. Von letzteren

unterscheiden sie sich indessen dadurch, daß sie den Zugang zu den Geschossen des Vordergebäudes vermitteln und daher keinesfalls niedriger, als letzteres selbst bezw. unter Abstrich von Stockwerken hergestellt werden können. Es erscheint daher wohl zulässig, die Vorschrift des § 70 Abs. I Satz 4 auch auf diesen Fall anzuwenden, demnach zu gestatten, daß für ein weiteres Maß von 1,50 m, also im ganzen 23,50 m von der Grenze weg gemessen, Treppenhäuser in Flügelbauten nicht als Rückgebäude gelten.

c. Erker und überdeckte Veranden, die nach rückwärts angebracht werden wollen, genießen die Vergünstigung der Treppenhausvorbauten nicht. Freitreppen dagegen, sowie unüberdeckte, lediglich im Erdgeschoß vorhandene Veranden, bleiben bei Bemessung des Abstandes außer Betracht, ebenso Balkone und offene Galerien, jedoch nur insoweit, als ihre Länge 1/3 der Ausdehnung der Rückfront des betreffenden Gebäudes nicht überschreitet.

6. Die Regel, daß der Abstand zweier Gebäude von einander im Sinne des § 70 Abs. I der mittleren Höhe derselben gleichkommen soll, hat, von dem in Anm. 7c erörterten Falle abgesehen, in ihrem vollen Umfange Anwendung zu finden, wenn die beiden hiebei inbetracht kommenden Gebäude sei es ganz, sei es teilweise zum dauernden Aufenthalte für Menschen verwendbar sind. Sie gilt demnach auch für den Fall, daß beispielsweise die unteren Geschosse eines zweistöckigen Rückgebäudes als Lagerräume dienen und lediglich das oberste Obergeschoß zum dauernden Aufenthalt von Menschen verwendet werden soll.

Die Anwendung dieser Regel auf alle zum dauernden Aufenthalte für Menschen verwendbare Gebäude erscheint als eine wesentliche Verschärfung der Vorschrift des § 35 Abs. IX der früheren Bauordnung überall da, wo ein zum dauernden Aufenthalte von Menschen verwendbares Rückgebäude entweder einem Vordergebäude oder einem höheren Flügelbau oder einem höheren Rückgebäude gegenübergestellt werden soll. Dagegen stellt sie sich als eine Milderung gegenüber der früheren Norm dar in solchen Fällen, in denen das zu errichtende, zum dauernden Aufenthalte von Menschen verwendbare Rückgebäude einem niedrigeren Flügelbau, bezw. einem niedrigeren Rückgebäude gegenüber errichtet wird. Denn das Mittel aus den beiderseitigen Gebäudehöhen, welches als Abstand gilt, ist in diesem Falle geringer, als die Höhe des zu errichtenden Rückgebäudes selbst, nach welchem sich früher der Abstand zu bemessen hatte.

7. *a*. Zum dauernden Aufenthalte für Menschen verwendbar sind vor allem Wohn- und Schlafräume, Arbeitsräume im eigentlichen Sinne des Wortes, also Bureaus, Werkstätten, Küchen. Nicht zum dauernden Aufenthalt von Menschen verwendbare Räume sind insbesondere Aborte, Badezimmer, Waschküchen, Bügelzimmer, Remisen, Stallungen, Lagerräume, überhaupt solche Räume, in denen sich ihrer Einrichtung nach für ständig

und täglich Menschen nicht aufzuhalten pflegen. Darauf, ob ein Raum nach der Intention des Baugesuchstellers zum dauernden Aufenthalt für Menschen benützt werden soll oder nicht, kommt es nicht an. Die Verwendbarkeit oder Unverwendbarkeit eines Raumes für den dauernden Aufenthalt von Menschen ist ein objektives Moment, das lediglich aus den Plänen, nicht aber aus den Erklärungen eines Baugesuchstellers festzustellen ist.

b. Ungerechtfertigt wäre es übrigens, die Regel des § 70 Abs. I auf den Abstand von Gebäuden anzuwenden, von denen das eine zum dauernden Aufenthalte von Menschen nicht verwendbar ist. Die Gründe, die ein so bedeutendes Maß von Entfernung als Abstand für zwei Gebäude erheischen, sind hygienischer und feuerpolizeilicher Natur. Soweit zwei Gebäude inbetracht kommen, von denen nur das eine zum dauernden Aufenthalte von Menschen verwendbar ist, erscheint es auch nur veranlaßt, diesem einen Gebäude Licht- und Luftzutritt, sowie Zugänglichkeit gemäß § 70 Abs. I zu sichern. Von besonderen Rücksichten auf das nicht zum dauernden Aufenthalt für Menschen verwendbare Rückgebäude kann hiebei abgesehen werden, umsomehr, als bei Beschränkung des Schutzes der öffentlichen Interessen auf das zum dauernden Aufenthalt für Menschen verwendbare Gebäude auch die Rücksicht auf das andere Gebäude genügend gewahrt bleibt.

Dieser Erwägung ist in § 70 Abs. II Ziff. 1 Rechnung getragen. Es ist hier für die dort aufgeführten Arten von Gebäuden um ihrer selbst willen ein besonderer Abstand nicht verlangt, vielmehr nur Vorsorge getroffen, daß dieselben den Licht- und Luftzutritt, sowie die Zugänglichkeit anderer Gebäude nicht beeinträchtigen können. Aus der Forderung eines Abstandes gleich der Höhe der zum dauernden Aufenthalt von Menschen nicht verwendbaren Gebäude ergibt sich von selbst die Sicherung des Lichteinfalles unter einem Winkel von 45° für die gegenüberstehenden zum dauernden Aufenthalte von Menschen verwendbaren Gebäude.

c. Durch die Fassung der Vorschrift des § 70 Abs. II Ziff. 1 ist es nicht ausgeschlossen, die darin statuierte Vergünstigung auch für solche Rückgebäude anzuwenden, welche zwar im allgemeinen zum dauernden Aufenthalte für Menschen verwendbar sind, jedoch einem anderen Gebäude ausschließlich mit Räumen gegenüberstehen, welche diese Eigenschaft nicht besitzen. Enthält die diesbezügliche Umfassungsmauer lediglich Fenster, welche zur Beleuchtung und Lüftung von Treppenhäusern, Korridoren, Aborten, Badezimmern oder Garderoben dienen sollen, so genügt für die betreffende Frontmauer ein Abstand gleich ihrer eigenen Höhe. Denn es ist nicht einzusehen, warum derartige Umfassungsmauern anders in Ansehung ihrer Abstände zu behandeln sein sollen, als Umfassungsmauern ohne Fenster, welche durch § 70 Abs. II Ziff. 3 den Umfassungsmauern von Räumen, die zum dauernden Aufenthalte für Menschen nicht verwendbar sind, ausdrücklich gleichgestellt wurden. Bei der Beratung dieser Vorschrift durch die vom kgl. Staatsministerium des Innern berufene Kom-

mission wurde die Richtigkeit dieser Auffassung ausdrücklich anerkannt. Mit § 70 Abs. I Satz 4, der von Treppenhausvorbauten handelt, steht dieselbe keineswegs im Widerspruch, da letztgenannte Bestimmung Treppenhausvorbauten von nicht mehr als 1,50 m Ausladung überhaupt bei der Festsetzung von Abständen außer Betracht läßt, und im übrigen nur solche Vorsprünge im Auge hat, welche sich an der Rückfront von Vordergebäuden befinden und daher nach der Regel des § 70 Abs. I einen Abstand einzuhalten haben, der an und für sich schon geringer ist, als die sich gemäß § 70 Abs. II nach der eigenen Höhe berechnende Entfernung. Praktischen Wert hat daher die hier vertretene Vergünstigung nur für Frontmauern mit Fenstern zur Beleuchtung und Lüftung von Stiegenhäusern, Korridoren, Badezimmern 2c. in Rückgebäuden.

d. Ein Zwang, unter allen Umständen einen Abstand gleich der Höhe des zu errichtenden, zum dauernden Aufenthalt von Menschen nicht verwendbaren Gebäudes einzuhalten, besteht keineswegs. Es ist daher dem Ermessen des Baugesuchstellers anheimgegeben, für den Fall die mittlere Höhe der beiden Gebäude einen geringeren Abstand ergeben würde, den letzteren zu wählen. Es wird dies überall da der Fall sein, wo das zu errichtende Rückgebäude eine größere Höhe besitzt als das ihm gegenüberstehende, zum dauernden Aufenthalte von Menschen verwendbare Gebäude.

8. Von besonderem Vorteile wird die Ausnahmsvorschrift des § 70 Abs. II Ziff. 1 für industrielle und landwirtschaftliche Betriebe sein, bei denen ein großer Teil der erforderlichen Räume zum dauernden Aufenthalte von Menschen nicht verwendbar ist, zumal wenn, den Intentionen der vom kgl. Staatsministerium des Innern mit der Prüfung des Entwurfs betrauten Kommission entsprechend, der Begriff der Nichtverwendbarkeit zum dauernden Aufenthalte von Menschen nicht allzu enge interpretiert und den praktischen Bedürfnissen der Industrie und Landwirtschaft Rechnung getragen wird. Hierin liegt gegenüber der früheren Bauordnung eine so wesentliche Verbesserung, eine so ausgiebige Berücksichtigung der wirtschaftlichen Interessen, daß darin ein Ausgleich gegenüber der strengeren Vorschrift des Abs. I gefunden werden darf. Denn während bisher der Abstand eines zu errichtenden höheren, selbst zum dauernden Aufenthalte für Menschen nicht verwendbaren Rückgebäudes von einem bestehenden, niedrigeren Rückgebäude von gleicher Zweckbestimmung der Höhe des zu errichtenden höheren Rückgebäudes gleich sein mußte, kommt es für die Folge nicht mehr darauf an, ob das höhere oder niedrigere Gebäude zuerst errichtet wird. Auf alle Fälle genügt ein Abstand gleich der Höhe des niedrigeren Rückgebäudes.

9. *a.* Die Regel des § 70 Abs. I hat nicht bloß bei neuen, sondern auch in bestehenden Bauanlagen Anwendung zu finden, in letzterem Falle, soweit ein Rückgebäude in dem betreffenden Hofraum noch nicht errichtet war, bezw. vorhandenen Rückgebäuden neu hinzugefügt werden soll. Beim Umbau bestehender Rückgebäude würde die strikte Anwendung des § 70 Abs. I indessen zu großen Härten geführt und den in hygienischer oder feuer-

polizeilicher Hinsicht oft sehr wünschenswerten Umbau von Rückgebäuden mit Rücksicht auf die Forderung der Freilassung eines größeren Hofraumes bezw. Annahme eines niedrigeren Höhenmaßes überhaupt verhindert haben. Man wollte daher in § 70 Abs. II Ziff. 2 die Möglichkeit gewähren, Abstand und Höhe beim Umbau wie bisher zuzulassen, wenn als Äquivalent für die gegenüber der jetzigen Bauordnung intensivere Ausnützung eine wesentliche Verbesserung der inneren Einteilung des betreffenden Gebäudes erzielt wird. Genannte Bestimmung setzt demnach eine Prämie auf die Beseitigung hygienischer und feuerpolizeilicher Mißstände in älteren Rückgebäuden. Daher ist das Wort Umbau nicht bloß im Sinne von Auswechslungen im Innern zu interpretieren, bei denen die Beibehaltung von Höhe und Abstand selbstverständlich ist, vielmehr ist als Umbau im Sinne der erwähnten Bestimmung auch der Neubau eines Rückgebäudes an Stelle eines abgebrochenen zu verstehen.

b. Durch § 70 Abs. II Ziff. 2 ist dem Ermessen der Baupolizeibehörde ein weiter Spielraum gewährt. Dieselbe ist daher weder verpflichtet, die darin statuierte Vergünstigung unter allen Umständen eintreten zu lassen, noch gebunden, dann, wenn nur eine teilweise Verbesserung der baulichen Verhältnisse eines Rückgebäudes vorgesehen ist, ohne weiteres die Vorschriften des § 70 Abs. I und II Ziff. 1 in ihrer ganzen Strenge zur Geltung zu bringen. Vielmehr hat die Behörde das Recht, innerhalb der Grenzen, welche durch die Ausnahme des § 70 Abs. II Ziff. 2 und durch die im übrigen für Abstände von Rückgebäuden geltenden Normen festgesetzt sind, jene Maße für Höhe und Entfernung gegenüber anderen Gebäuden nach billigem Ermessen zu bestimmen, welche ihrer Anschauung nach in richtigem Verhältnisse zu den erzielten Verbesserungen stehen. Soll beispielsweise ein bisher von der Fensterfront eines anderen Gebäudes nur 5 m entferntes, 15 m hohes, den Anforderungen der Standfestigkeit und Feuersicherheit in keiner Weise genügendes Lagerhaus zum dauernden Aufenthalte für Menschen verwendbar gemacht und zu diesem Zwecke umgebaut werden, so ist es, selbst wenn nach den vorbezeichneten Richtungen den öffentlichen Interessen vollauf Rechnung getragen wäre, nicht angängig, Abstand und Höhe, wie bisher, zu genehmigen, da in gesundheitlicher Beziehung sich hiebei eine Verschlimmerung ergäbe. Zu weit würde es indessen führen, eine Entfernung gleich der mittleren Höhe der beiden einander gegenüberstehenden Gebäude zu verlangen. Dagegen wird für den zwischen denselben liegenden Hofraum eine Breite von 8 m genügen.

c. Bei Beurteilung der Frage, ob wesentliche Verbesserungen durch den Umbau erzielt werden, ist inbezug auf die bisherige, nach der baulichen Anlage sich ergebende Zweckbestimmung des betreffenden Rückgebäudes nicht auf die Art der dem Umbau vorausgehenden Benützung Rücksicht zu nehmen. Es ist ein Rückgebäude beispielsweise zum dauernden Aufenthalte für Menschen hergestellt, später aber ohne bauliche Änderungen zu Lagerräumen benützt worden, so kann daraus, daß es nach seinem Umbau wiederum zum dauernden Aufenthalte für Menschen verwendet werden soll, nicht auf eine

Verschlechterung der baulichen Verhältnisse geschlossen werden, da es auch vor dem Umbau jederzeit seiner ursprünglichen Zweckbestimmung hätte zurückgegeben werden können.

10. *a.* Nach der früheren Bauordnung mußte der Abstand gleich der Höhe des zu errichtenden Rückgebäudes eingehalten werden, gleichviel ob sich gegenüber eine Umfassungsmauer mit Fenstern befand oder nicht. Der Schutz, der unter Umständen im öffentlichen Interesse nicht einmal für eine Mauer der letzteren Art geboten war, mußte selbst einer Mauer ohne Fenster zu teil werden. Ja selbst, wenn sich Mauern ohne Fenster gegenüberstanden, war der gleiche Abstand vorgeschrieben, wie wenn auf denselben Fenster von Räumen, die zum dauernden Aufenthalte von Menschen verwendbar sind, ausmündeten. Diese durch nichts gerechtfertigten Härten sind in § 70 Abs. II Ziff. 3 beseitigt. Demnach sind Umfassungsmauern ohne Fenster den Frontmauern von Gebäuden gleichgestellt, die nicht zum dauernden Aufenthalte von Menschen dienen, und es ist, da gegenüber dieser Mauer ein Abstand nicht eingehalten zu werden braucht, für genügend erklärt, wenn nur umgekehrt durch die Mauer selbst gegenüber befindlichen, zum dauernden Aufenthalte von Menschen verwendbaren Räumen der Lichteinfall unter einem Winkel von 45° gesichert bleibt. Ob die betreffende Umfassungsmauer ohne Fenster zu einem Gebäude gehört, welches zum dauernden Aufenthalte für Menschen verwendbar ist oder nicht, ist für die Anwendung der Vorschrift des § 70 Abs. II Ziff. 3 ohne Belang. Dadurch, daß in der Umfassungsmauer sich eine Thüre befindet, wird die in genannter Bestimmung statuierte Vergünstigung keineswegs aufgehoben. Vergl. auch Anm. 7c.

b. Wenn eine Umfassungsmauer auf einen Teil ihrer Länge keine Fenster besitzt, auf einen andern Teil derselben dagegen von Fenstern durchbrochen ist, so gilt für den Abstand des erstern gegenüber einem andern Gebäude die Vorschrift des § 70 Abs. II Ziff. 3, wenn auch der Zwischenraum zwischen dem von Fenstern durchbrochenen Teil der Umfassungsmauer und dem gegenüberstehenden Gebäude sich im übrigen nach der Regel des § 70 Abs. I bemißt.

c. Den durch die Vorschrift des § 70 Abs. I verlangten Abstand gleich dem Mittel aus der Höhe der beiden Gebäude hat gegenüber einem andern Gebäude ein Rückgebäude bezw. Flügelbau auch dann einzuhalten, wenn dessen an dem Zwischenraum gelegene, zum dauernden Aufenthalte für Menschen verwendbare Räume Licht und Luft in einem den Vorschriften des § 70 Abs. I und § 71 Abs. I und II entsprechenden Maße auch von einer zweiten Seite her empfangen. Die darin scheinbar liegende Härte wollte der Referatsentwurf dadurch beseitigen, daß er in einem solchen Falle nach einer Seite sich mit demselben Abstande begnügte, welcher für eine fensterlose Mauer vorgeschrieben wäre. Die Ministerialkommission ging indessen auf diesen Vorschlag nicht ein in der zutreffenden Erwägung, daß damit die Umgehung der Vorschrift des § 70 Abs. I ermöglicht werde und daß es, wenn auch keine hygie-

nischen Bedenken bestehen, doch vom feuerpolizeilichen Standpunkte aus nicht wünschenswert erscheine, Räume, welche zum dauernden Aufenthalte von Menschen verwendbar sind, mit ihren Fenstern so nahe aneinander herantreten zu lassen, wie es an sich nach § 70 Abs. II Ziff. 3 möglich wäre.

Will demnach bei einem Gebäude, dessen zum dauernden Aufenthalte für Menschen verwendbare Räume Fenster nach zwei Seiten hin erhalten könnten, eine Mauer näher, als in § 70 Abs. I festgesetzt, an ein anderes Gebäude gerückt werden, so erübrigt nichts, als von der Anbringung von Fenstern an dieser Seite abzusehen und die betreffende Mauer als eine fensterlose aufzuführen. In diesem Falle ist der geringere sich nach deren Höhe bemessende Abstand durchaus zulässig.

d. Ist das gegenüberliegende Gebäude zum dauernden Aufenthalte für Menschen nicht verwendbar, so kann die fensterlose Umfassungsmauer an letzteres bis auf einen Abstand gleich dessen Höhe herantreten. Für den beiderseitigen Abstand von Umfassungsmauern ohne Fenster genügt im allgemeinen das in § 68 Abs. I vorgeschriebene Mindestmaß von 3,50 m, — gegenüber der Forderung des § 35 Abs. IX ein ganz bedeutender Vorteil.

§ 71.

Für den Abstand der Gebäude von der Nachbargrenze bezw. von Nachbargebäuden gelten folgende Bestimmungen:

1. Vordergebäude müssen mit ihrer Rückfront von der Grenze des Nachbargrundstücks so viel, als ihre halbe Höhe beträgt, mindestens aber 7 m entfernt bleiben, soferne nicht unmittelbar an die Grenze angebaut werden will oder kann.[1]) Auf Lichthofmauern, die Mauern von Lichtschachten und die inneren Umfassungsmauern von Eckhäusern erstreckt sich diese Vorschrift nicht.[2]) Vordergebäude, die mit ihrer Rückfront unmittelbar an die Nachbargrenze angebaut werden wollen, müssen von den auf dem Nachbargrundstück befindlichen Gebäuden einen Abstand gleich der mittleren Höhe der in Frage kommenden Gebäude einhalten.[3])

2. Rückgebäude, welche nicht an die Nachbargrenze angebaut werden wollen oder können,[4]) haben von dieser einen Abstand gleich ihrer Höhe einzuhalten, soferne der angrenzende Teil des Nachbargrundstücks noch unbebaut ist.[5]) Im übrigen gelten für die Abstände, die bei Errichtung von Rückgebäuden gegenüber Gebäuden auf dem Nachbargrundstücke einzuhalten sind, die Bestimmungen des § 70 Abs. I mit der Maßgabe, daß die Entfernung von der Grenze mindestens der halben Höhe des zu errichtenden Rückgebäudes gleich

sein muß.[6]) Unter diesem Vorbehalte kann der Abstand zwischen einem zu errichtenden Rückgebäude und einer auf der Grenze stehenden fensterlosen Mauer statt nach dem in § 70 Abs. I vorgeschriebenen Maße nach der Höhe der letzteren oder, wenn es sich um ein Rückgebäude im Sinne des § 70 Abs. II Ziff. 1 handelt, nach dessen Höhe berechnet werden.[7])

3. Rückgebäude, welche direkt an die Nachbargrenze angebaut werden wollen, müssen von den auf dem Nachbargrundstücke befindlichen Gebäuden einen Abstand einhalten, welcher entweder ihrer eigenen Höhe gleich ist oder den Bestimmungen des § 70 Abs. I entspricht.[8])

4. Beim Umbau bestehender Rückgebäude können Höhe und Abstand wie bisher unter den in § 70 Abs. II Ziff. 2 bezeichneten Bedingungen zugelassen werden.

5. Flügelbauten werden, soweit sie eine Tiefe von 22 m, von der Baulinie weg gemessen, überschreiten, den Rückgebäuden gleichgeachtet.[9])

6. Durch Vereinbarung der Nachbarn[10]) kann bestimmt werden, daß hinsichtlich der Höhe und der Abstände der Gebäude lediglich die Bestimmungen des § 70 Anwendung finden sollen.[11])

I. Allgemeine Vorbemerkungen.

a. Die frühere Bauordnung hat in Ansehung des Abstandes der Rückgebäude von einander bezw. von Vordergebäuden keine Rücksicht darauf genommen, ob nun die in Frage kommenden Gebäude auf ein und demselben Grundstück oder auf den Grundstücken verschiedener Besitzer sich befanden, bezw. errichtet werden wollten. Die Folge davon war, daß die an und für sich schon außerordentlich komplizierte baupolizeiliche Würdigung der Beziehungen der Nachbarn zu einander sich zu einer der schwierigsten Aufgaben der Baupolizeibehörden gestaltete. Auf der einen Seite bot die Bauordnung keine Handhabe dagegen, daß der eine der beiden Nachbarn die auf dem Grundstück des Nachbarn vorhandenen günstigen Überbauungsverhältnisse zum Schaden des letzteren rücksichtslos ausnützte, auf der anderen Seite hatte der Baugesuchsteller unter ungünstigen Überbauungsverhältnissen des Nachbargrundstückes, insbesondere in Verbindung mit der Interpretation, die jeweils die Höhe des zu errichtenden Rückgebäudes maßgebend sein ließ, ungebührlich zu leiden und nicht selten kam es vor, daß zwei gleichzeitig von Nachbarn eingereichte Baugesuche, von denen jedes für sich allein baupolizeilich zuläßig gewesen wäre, wegen gegenseitiger Unvereinbarlichkeit mit einander beide abge-

wiesen werden mußten. Insbesondere kam dem Zeitpunkt der Einreichung eines Baugesuches eine ausschlaggebende Bedeutung zu.

An Versuchen, die gegebenen Schwierigkeiten zu lösen, hat es weder unter der Herrschaft der früheren Bauordnung, noch bei Bearbeitung und Beratung der Entwürfe einer neuen Bauordnung gefehlt. Dieselben gingen durchwegs von dem gleichen Grundgedanken aus, die meist einander widerstreitenden Interessen der Nachbarn thunlichst von einander zu trennen, die beiden Nachbarn selbst mit ihren Bauführungen möglichst unabhängig von einander zu machen und eine Schädigung des einen durch den andern hintanzuhalten. Darin war man einig, daß berechtigte Interessen des Nachbarn, wenn dieselben auch im allgemeinen nicht baupolizeilicher Natur sind, von der Bauordnung geschützt werden müssen, daß demnach bei Bemessung der Abstände nicht nur auf dem Nachbargrundstück vorhandene Gebäude, sondern auch die Nachbargrenze als solche mit in Berechnung zu ziehen seien. Die in dem Entwurfe der städtischen Kumulativkommission versuchte Lösung konnte als eine glückliche nicht bezeichnet werden. Einesteils stellte sie mit der Vorschrift, daß jeder, der nicht an die Grenze bauen will, von derselben einen Abstand gleich der Höhe des von ihm zu errichtenden Gebäudes einzuhalten habe, den Baugesuchsteller vor die Alternative, entweder in einer für ihn keineswegs vorteilhaften Grundrißdisposition sein Gebäude unmittelbar an die Nachbargrenze zu setzen, oder einen über das Bedürfnis weit hinaus gehenden Abstand von der Grenze bezw. den auf dem Nachbargrundstücke befindlichen Gebäuden einzuhalten, auf der anderen Seite schuf sie mit der Ermächtigung, ohne Rücksicht auf die nachbarlichen Verhältnisse direkt an die Grenze zu bauen, die Möglichkeit, den Nachbarn auf das schwerste zu schädigen, zumal sie zugleich den Baugesuchsteller zwang, in seinem eigenen Interesse möglichst rücksichtslos von dieser Ermächtigung Gebrauch zu machen.

b. Im Laufe der beim k. Staatsministerium des Innern gepflogenen Beratungen gelang es indessen, Normen festzustellen, die als eine allseitig befriedigende Lösung erkannt wurden, und, indem sie die verschiedenen Modalitäten der Beziehungen zweier Nachbarn zu einander berücksichtigten, thunlichst für alle vorkommenden Fälle eine gerechte Entscheidung ermöglichen. Diese Normen bieten gegenüber der Interpretation des früheren § 35 Abs. IX für die beiden Nachbarn wesentliche Erleichterungen und schließen den Fall, daß zwei an und für sich baupolizeilich statthafte Baugesuche wegen Kollidierung der nachbarlichen Interessen abgewiesen werden mußten, vollständig aus.

Während § 70 sich lediglich mit den im Hofraum eines und desselben Anwesens zu errichtenden Gebäuden, also mit Rückgebäuden und Flügelbauten beschäftigt, umfaßt § 71 alle sich bei Bauführungen ergebenden Beziehungen zweier Nachbarn zu einander, demnach auch das Verhältnis eines zu errichtenden Vordergebäudes zur Nachbargrenze, bezw. den auf dem Nachbargrundstücke vorhandenen Gebäuden. Das Grundprinzip, von dem ausgegangen wird, ist,

1. daß es jedem unbenommen ist, direkt an die Nachbargrenze mit einer

fensterlosen Mauer ein Gebäude zu errichten, vorausgesetzt, daß der Abstand zwischen der Grenze und einem etwaigen Nachbargebäude mindestens der Höhe dieser Mauer gleichkommt,

2. daß, wenn mit einem Abstand von der Grenze des noch unbebauten Nachbargrundstückes ein Gebäude errichtet werden soll, zwischen Vorder- und Rückgebäuden unterschieden werden muß, und Gebäude letzterer Art einen Abstand gleich ihrer Höhe von der Grenze einzuhalten haben,

3. daß im übrigen die Regel des § 70 Abs. I Geltung hat mit der Maßgabe, daß

4. außer dem sich hienach ergebenden Abstande von der Grenze eine Entfernung gleich der halben Höhe des zu errichtenden Gebäudes eingehalten werden muß, und

5. in allen Fällen durch Vereinbarungen unter den Nachbarn bestimmt werden kann, daß nicht bloß dieses letztere Maß in Wegfall kommen darf, sondern überhaupt die für den Abstand in Betracht kommenden Gebäude so behandelt werden sollen, als ob sie zu ein und demselben Grundstück gehören würden.

c. Der besondere Schutz des Nachbarn liegt demnach in der Forderung, daß Rückgebäude vom unbebauten Nachbargrund einen Abstand gleich ihrer Höhe und von dem bebauten Nachbargrund einen solchen gleich ihrer halben Höhe einzuhalten haben. Ihre innere Rechtfertigung findet diese Vorschrift in dem Grundgedanken, daß jeder dem Nachbarn zu einer entsprechenden Bauführung soviel von seinem eigenen Grund reservieren soll, als er zur Gewinnung eines allen öffentlichen Anforderungen genügenden Abstandes vom Nachbargrunde selbst für sich beansprucht. Demnach soll in neuen Bauanlagen in der Regel jeder, der seinen Nachbar zwingt, von der Grenze seines noch unüberbauten Grundstückes bei Errichtung eines Gebäudes einen Abstand gleich dessen Höhe einzuhalten, auch umgekehrt nicht berechtigt sein, wenn er selbst bauen will, den Nachbargrund für sich zur Gewinnung des vorgeschriebenen Abstandes in Anspruch zu nehmen (vergl. Anm. 5 b), während bei Einhaltung eines Abstandes von der Grenze gleich der Hälfte der Höhe des zu errichtenden Gebäudes der Nachbar die Möglichkeit besitzt, ein gleich hohes Gebäude mit gleichem Abstand von der Nachbargrenze zu errichten, bezw. bei Herstellung eines höheren Gebäudes bis auf einen Abstand gleich der halben Höhe heranzutreten.

Da der mit der Trennung der beiderseitigen Interessen verbundene Schutz indessen durch die öffentlichen Rücksichten nicht geboten ist, so bleibt dem Nachbar es unbenommen, auf denselben zu verzichten und so lediglich die allgemeinen im § 70 niedergelegten Normen über die Abstände für sich gelten zu lassen.

d. Wie bereits erwähnt, umfaßt § 71 alle Arten von Gebäuden, gilt demnach nicht bloß für die Abstände, die Rückgebäude und Flügelbauten auf verschiedenen Grundstücken unter sich bezw. von Vordergebäuden des Nachbargrundstücks oder der Nachbargrenze einzuhalten haben, sondern auch umgekehrt für die Entfernungen, bis auf welche Vordergebäude an die Nachbargrenze bezw. die auf dem Nachbargrundstück vorhandenen Gebäude herantreten dürfen. Demnach scheidet sich § 71 zunächst in zwei Hauptteile, von denen der eine die Abstandverhältnisse der Vordergebäude, der andere die der Rückgebäude behandelt. Bei der Verschiedenheit der maßgebenden Bestimmungen kann die Frage, ob ein Gebäude als zurückgeschobenes Vordergebäude oder Rückgebäude, und inwieweit ein Flügelbau als Bestandteil des Vordergebäudes oder als Rückgebäude anzusehen ist, von großer Bedeutung werden. Entscheidung hierüber müßte beispielsweise dann getroffen werden, wenn aus irgend einem Grunde zu gestatten wäre, daß ein Gebäude nicht unmittelbar an der Baulinie, sondern mit einem solchen Abstande von derselben errichtet wird, daß zwischen demselben und der Baulinie nicht mehr Raum für die Herstellung eines selbständigen Gebäudes mit Hofraum verbliebe (vergl. das Anwesen Nymphenburgerstraße 43). Hätte man es mit einem zurückgeschobenen Vordergebäude zu thun, so würde im Geltungsbereiche der offenen Bauweise ein halber Pavillonzwischenraum mit 3,50 m als Abstand von der seitlichen Grenze und eine Entfernung gleich der halben Höhe als Abstand von der rückwärtigen Grenze genügen, andernfalls müßten nicht bloß gegenüber der seitlichen Nachbargrenze, sondern auch rückwärts die weitaus größeren Abstände eingehalten werden, die für Rückgebäude vorgeschrieben sind. Die Entscheidung ist hier jeweils aufgrund der Verhältnisse des betreffenden Gebäudes von Fall zu Fall zu treffen; eine generelle Regelung läßt sich für die Beurteilung der Frage, ob ein Rückgebäude oder ein Vordergebäude vorliegt, nicht treffen. In dem eigenartigen Falle Nymphenburgerstraße 43 beispielsweise dürfte wohl ein Vordergebäude in Frage stehen.

Um hinsichtlich des Charakters eines Flügelbaues alle Zweifel auszuschließen, ist wie in § 70 Abs. I eine Grenze von 22 m festgesetzt, außerhalb welcher sie als Rückgebäude gelten.

II. Besondere Bemerkungen.

1. *a.* In § 71 Ziff. 1 ist unterschieden:

ob das Vordergebäude mit einem Abstande von der Nachbargrenze oder unmittelbar mit der Rückfront an die Nachbargrenze angebaut werden will.

In ersterem Falle ist ein Abstand gleich der Hälfte der Höhe des zu errichtenden Gebäudes, zum mindesten aber 7 m von der Nachbargrenze einzuhalten, gleichviel ob sich auf dem Nachbargrunde ein Gebäude, sei es unmittelbar an der Grenze, sei es in einer gewissen Entfernung von derselben befindet, gleichviel auch, welche Höhe dasselbe besitzt, oder ob der

Nachbargrund noch unbebaut ist. (Vergl. Fig. 41, 42 u. 43 Seite 223 u. 224). Darin, daß ein Abstand gleich der halben Höhe des Gebäudes bezw. 7 m unter allen Umständen genügt, liegt die Anerkennung des Vorzugs, den das Vordergebäude hinsichtlich seiner baupolizeilichen Behandlung mit Rücksicht auf die durch seine Lage an der Straße gebotenen Vorteile gegenüber dem Rückgebäude verdient. Der Herstellung übermäßig tiefer, den Bauplatz bis zum letzten zulässigen Quadratmeter ausnützender und an die Nachbargrenze ungebührlich nahe herantretender Vordergebäude, die nach der früheren Bauordnung nicht verhindert werden konnte, ist damit zugleich ein Riegel vorgeschoben, ohne daß hieraus für den Bauunternehmer sich eine empfindliche Schädigung ergäbe.

b. Durch Vereinbarung der beiden Nachbarn unter einander kann bestimmt werden, daß die Rücksicht auf die Nachbargrenze in Wegfall kommen, und für den Abstand eines Vordergebäudes von den Gebäuden auf dem Nachbargrundstück lediglich die Bestimmungen des § 70 maßgebend sein sollen. Damit ist es ermöglicht, zu genehmigen, daß ein Vordergebäude mit seiner Rückfront bezw. ein Flügelbau im engern Sinne mit einer seiner Umfassungsmauern gegenüber einem Rückgebäude oder einem als Rückgebäude anzusehenden Flügelbau einen Abstand einhalte, welcher geringer ist, als sich nach der Regel des § 71 Ziff. 1 ergäbe. Dagegen erscheint es zweifelhaft, ob aufgrund einer nach § 71 Ziff. 6 getroffenen Übereinkunft auch für den beiderseitigen Abstand der Rückfronten von Vordergebäuden bezw. eigentlichen Flügelbauten geringere Entfernungen, als in § 71 Ziff. 1 vorgeschrieben, zugelassen werden können, da § 70, auf welchen sich die Bestimmung des § 71 Ziff. 6 bezieht, über die von der Rückfront eines Vordergebäudes gegenüber der Rückfront eines andern Vordergebäudes einzuhaltende Entfernung keine Vorschrift enthält. Englert vertritt in seinem Kommentar zur Münchener Bauordnung (Anm. 9 zu § 71) die Anschauung, daß auch in einem solchen Falle durch Vereinbarung der Nachbarn unter einander die Anwendung der Vorschrift des § 71 Ziffer 1 ausgeschlossen werden könnte und daß alsdann lediglich diejenigen Beschränkungen maßgebend seien, welche sich aus § 68 und den Bestimmungen über die Hofräume ergeben. Diese Auslegung kann indessen nicht als zutreffend erachtet werden.

Für die Aufnahme des § 71 Ziff. 6 in die Münchener Bauordnung sprach die Erwägung, daß es nicht veranlaßt sei, den in § 71 Ziffer 1 u. 2 den Interessen des Nachbarn gewährten Schutz dann aufrecht zu erhalten, wenn dieser selbst ausdrücklich darauf Verzicht leistet. Es sollen daher in diesem Falle die Vorschriften des § 70 allein maßgebend sein, durch welche die öffentlichen Interessen genügend gewahrt sind. Keineswegs wollte man damit aber eine Verschlechterung der hygienischen und feuerpolizeilichen Zustände in den Nachbaranwesen im Widerspruch mit den öffentlichen Interessen herbeiführen. In welchem Grade aber bei Substituierung des § 68 eine solche Beeinträchtigung möglich wäre, geht daraus hervor, daß zwei eine Tiefe von 22 m, von der Baulinie weg gemessen, nicht überschreitende Flügelbauten, die bei einer

Höhe von 22 m nach § 71 Ziffer I an und für sich 22 m Abstand von einander einhalten müßten, im Falle des Zustandekommens einer Übereinkunft, bezw. der Vereinigung zweier rückwärts an einander stoßender Anwesen in einer Hand, mit Fensterfrontwänden bis auf 7 m an einander herantreten dürften. Wäre die Absicht auf Gestattung derartiger Zustände gerichtet gewesen, so hätte man die Vorschrift des § 71 Ziffer I Satz 1 überhaupt streichen müssen, da sie in der Praxis nur in den seltensten Fällen zum Vollzug gelangt sein würde. Die Konsequenz der analogen Anwendung des § 68 wäre übrigens die, daß zwar, wie oben dargelegt, für zwei Flügelbauten von nicht mehr als 22 m Tiefe, von der Baulinie weg gemessen, und einer Höhe von 22 m ein Abstand von 7 m genügen würde, bei gleich hohen Flügelbauten von 23 m Tiefe dagegen, die gemäß § 71 Ziff. 5 für das Mehr von je 1 m Rückgebäuden gleich zu erachten sind, selbst im Falle einer Vereinbarung ein geringerer Abstand als 22 m für Fensterfrontwände nicht genehmigt werden dürfte. Daß die BO. einen derartigen Widersinn habe gutheißen wollen, kann nicht angenommen werden.

Die Bezugnahme auf Vorschriften des § 68 für den Fall eines Übereinkommens im Sinne des § 71 Ziff. 6 erscheint unzulässig, weil letztgenannte Bestimmungen, wie bei den diesbezüglichen Verhandlungen ausdrücklich hervorgehoben wurde, sich auf den *seitlichen Abstand* zweier Vordergebäude von einander beziehen und nur Mindestmaße enthalten, demnach vorbehaltlich der Notwendigkeit der Einhaltung eines größeren Abstandes Geltung haben sollten, endlich weil § 71 Ziff. 6 lediglich auf § 70, nicht aber auch auf § 68 verweist und letztere Bestimmungen zu erstern in keinerlei Beziehungen stehen. Denn wenn in § 70 das Abstandsverhältnis der Rückfronten zweier Vordergebäude zu einander nicht geregelt erscheint, so ist der Grund hiefür nicht etwa darin zu suchen, daß man diese Frage als bereits durch § 68 geordnet ansah, als vielmehr darin, daß man die Zugehörigkeit *zweier* Vordergebäude zu *einem* Anwesen als eine seltene, eine besondere Vorschrift nicht erfordernde *Ausnahme* erachtete, auf *welche die Bestimmungen des § 70 Abs. I sinngemäße Anwendung* zu finden hätten.

Es sind demnach auch in diesem Falle Vereinbarungen, nach welchen die Rücksicht auf die Nachbargrenze wegfallen soll, keineswegs ausgeschlossen. Kommt eine solche zustande, so sind die Vorschriften des § 70 in der Weise anzuwenden, daß für den beiderseitigen Abstand der Rückfronten von Vordergebäuden im allgemeinen das Mittel aus der Höhe der letztern maßgebend ist, daß aber, soweit die Fenster derselben zu Räumen im Sinne des § 70 Abs. II Ziff. 1 gehören, der durch genannte Bestimmung festgesetzte Mindestabstand genügt und fensterlose rückwärtige Umfassungsmauern von Vordergebäuden, bezw. eigentlichen Flügelbauten lediglich § 70 Abs. II Ziff. 3 unterliegen.

c. *Bei Bauplätzen von geringer Tiefe*, sei es, daß dieselben durch die kleine Entfernung zweier parallel laufender Straßen von einander oder die Vereinigung zweier Straßen unter einem spitzen Winkel entstanden sind, können

sich aus der strikten Anwendung des § 71 Ziff. 1 Satz 1 für den Abstand der Rückfronten von Vordergebäuden Maße ergeben, welche die Bebauung so gut wie ausschließen, Härten, die selbst durch eine Vereinbarung im Sinne des § 71 Ziff. 6 nicht ausgeglichen werden können. Soweit eine Bauplatzabteilung bereits unter der Herrschaft der früheren BO. vorgenommen, demnach bereits vor dem Inkrafttreten der jetzigen Normen die Grundlage für die Bebauung geschaffen war, ist nach Maßgabe der früheren BO. zu entscheiden, d. h. es steht der Lokalbaukommission das Recht zu, in eigener Zuständigkeit und unabhängig von einer Vereinbarung ein geringeres Maß der Entfernung von der Grenze zuzulassen. Soweit es sich aber um eine erst unter der Herrschaft der gegenwärtigen BO. bethätigte *neue* Bauplatzabteilung handelt, die in so eigenartig gelagerten Fällen gemäß § 3 Abs. I Ziff. 4 der baupolizeilichen Würdigung unterliegt, erscheint, wenn selbst bei geringerer als normaler Tiefe eines Gebäudes (14 m) der mittlere Abstand von der Grenze den Vorschriften des § 71 Ziff. 1 nicht genügt, die Gewährung von Dispens wohl gerechtfertigt. Denn es dürfte nicht der Billigkeit entsprechen, für die Folgen der im öffentlichen Interesse gebotenen Baulinienfestsetzungen, die derartig seichte Bauquartiere entstehen lassen, den betreffenden Anwesensbesitzer haftbar zu machen und von demselben zu verlangen, daß er nicht bloß die Tiefe seines Gebäudes auf das Minimum reduziere, sondern auch überdies zur Erzielung des erforderlichen Abstands eine meist auf Kosten der Stockwerkshöhe und somit der sanitären Verhältnisse im Innern des Hauses erfolgende Verringerung der Gesamtgebäudehöhe sich gefallen lasse.

Eine solche Dispensation kann auch dann erteilt werden, wenn im Einverständnis mit dem Nachbarn ein geringerer Abstand von der Grenze an sich eingehalten werden dürfte, die Zustimmung hiezu aber verweigert wird. Denn soweit geht der Anspruch des Nachbarn auf Schutz seiner Interessen nicht, daß selbst eine bescheidene Ausnützung des seichten, rückwärts anstoßenden Bauplatzes im Hinblick auf § 71 Ziff. 1 ganz ausgeschlossen werden könnte.

2. *a.* *Für Lichthofmauern genügt gegenüber der Nachbargrenze ein Abstand von* 3,5 m, gleichviel, ob die Nachbargrenze bereits bebaut ist oder nicht. Ist dieselbe noch unbebaut, so steht es dem betreffenden Anwesensbesitzer frei, unmittelbar an der Grenze eine gemeinschaftliche Mauer zu errichten. Befindet sich unmittelbar an der Nachbargrenze bereits ein Gebäude, so genügt der Abstand ebenfalls, soferne die Mauer keine Fenster besitzt. Ist das Nachbargrundstück mit einem Abstand von der Grenze bebaut, so muß im ganzen das durch § 73 vorgeschriebene Minimum von 7 m gewahrt bleiben.

b. Die Bestimmung des § 71 Abs. I Satz 2 erstreckt sich auf die *Lichthofmauern* nicht nur von Vordergebäuden, sondern auch *von Rückgebäuden*. Auch für diese gelten die im übrigen hinsichtlich der Rückgebäude maßgebenden Abstände nicht.

3. *a.* Der Fall, daß *Vordergebäude mit ihrer Rückfront unmittelbar an die Nachbargrenze angebaut werden wollen*, wird

meist im Geltungsgebiet der offenen Bauweise sich ergeben, wo durch Fenster in der seitlich nach dem Pavillonzwischenraum hin gerichteten Umfassungsmauer der sonst durch die Fenster der Rückfront zu vermittelnde Einfall von Licht und Luft gesichert wird. Figur 44 u. 45 Seite 224. Im Bereich der geschlossenen Bauweise dürfte ein direkter Anbau der Rückfront eines Vordergebäudes bezw. eines eigentlichen Flügelbaues nur bei seichten, 22 m und weniger tiefen Bauplätzen vorkommen, und auch hier nicht auf die ganze Breite der Rückfront, da für den Hofraum die nach § 72 freizulassende Fläche verbleiben muß. Bei tieferen Gebäuden als 22 m stellt sich der direkte Anbau an die Nachbargrenze nicht mehr als ein Bestandteil des Vordergebäudes, sondern gemäß § 71 Ziff. 2 u. 5 als Rückgebäude dar.

Ist das Nachbargrundstück noch unbebaut, so kann die Rückfront, die übrigens, von besonders gelagerten Fällen abgesehen, keine Fenster enthalten wird, in jener Höhe errichtet werden, welche für das betreffende Vordergebäude überhaupt zulässig ist. Befinden sich dagegen auf dem Nachbargrundstück Gebäude, so muß der Abstand der mittleren Höhe der in Frage kommenden Gebäude gleich sein. Insoferne das Vordergebäude in der Regel höher sein dürfte, als die auf dem Nachbargrundstück befindlichen Gebäude, bietet diese Vorschrift für den Baugesuchsteller den Vorteil, daß der einzuhaltende Abstand geringer ist, als die Höhe der Rückfront des zu errichtenden Vordergebäudes. Sind umgekehrt die auf dem Nachbargrundstück befindlichen Rückgebäude höher, als die fensterlose Rückfront des zu errichtenden Vordergebäudes, so kann durch Vereinbarung mit dem Nachbarn der geringere, sich nach letzterer bemessende Abstand für zulässig erklärt werden.

b. Zu beachten ist, daß nur die Rückfront von Vordergebäuden, d. h. die nach dem Hofraum ausmündende Front des Vordergebäudes der Bestimmung des § 71 Ziff. 1 Satz 3 unterliegt. Für die Seitenfront eines Vordergebäudes gilt diese Vorschrift keineswegs. Ein Vordergebäude, das beispielsweise eine Tiefe von 20 m besitzt, demnach über ein 12 m tiefes angrenzendes Vordergebäude um 8 m hinausgeht, ist mit der hienach in den Hofraum des Nachbarn hineinragenden fensterlosen seitlichen Umfassungsmauer keineswegs an einen Abstand von dem im nachbarlichen Hofraum befindlichen Gebäude gebunden, und zwar auch dann nicht, wenn die Tiefe 22 m übersteigt. Nur wirkliche Flügelbauten müssen, weil sie bei einer größeren Tiefe als 22 m, von der Baulinie ab gemessen, den Rückgebäuden gleichgeachtet werden, soweit ihre Tiefe genanntes Maß überschreitet, mit ihrer an die seitliche Nachbargrenze zu setzenden Umfassungsmauer den vorgeschriebenen Abstand von dem auf dem Nachbargrundstück befindlichen Gebäude aber nicht nach § 71 Ziff. 1 Satz 3, sondern nach § 71 Ziff. 2 einhalten.

4. Bei Rückgebäuden, welche nicht unmittelbar an die Nachbargrenze gebaut werden wollen, sind drei Fälle denkbar. Entweder ist auf dem Nachbargrundstück ein Gebäude überhaupt noch nicht errichtet, bezw. der angrenzende Teil desselben noch unüberbaut oder das Nachbar-

grundstück ist bereits mit einem Abstand von der Grenze gebaut, oder endlich es befindet sich auf dem Nachbargrundstück ein mit einer fensterlosen Mauer unmittelbar auf der Grenze stehendes Gebäude.

Innerhalb dieser Hauptarten der Beziehungen zur Nachbargrenze ergeben sich eine Menge von Modalitäten, je nachdem es sich um bewohnbare oder nicht bewohnbare, höhere oder niederere Rückgebäude handelt und der Abstand des auf dem Nachbargrundstück etwa vorhandenen Rückgebäudes von der Grenze größer oder geringer ist. Alle diese Momente können für die baupolizeiliche Würdigung in Verbindung mit einer gemäß § 71 Ziff. 6 zu treffenden Vereinbarung ausschlaggebende Bedeutung erlangen. Unabhängig von einer solchen Vereinbarung kommen für die baupolizeiliche Würdigung lediglich die drei obengenannten Hauptfälle inbetracht.

5. *a.* Wie bereits in den allgemeinen Vorbemerkungen ausgeführt, ist die Bestimmung, daß von der Grenze des noch unüberbauten Nachbargrundstückes ein Abstand gleich der Höhe des zu errichtenden Rückgebäudes einzuhalten sei, lediglich dem Bedürfnis nach Schaffung eines Schutzes für die berechtigten Interessen des Nachbarn entsprungen. Figur 46 Seite 225. Es soll demselben damit die Möglichkeit, den noch unbebauten Teil seines Grundstückes in dem gemäß § 70 zulässigen Umfang insbesondere in direktem Anschluß an die Grenze nach dem Prinzip des Kommunbaues baulich auszunützen, erhalten bleiben, und etwaigen Versuchen des angrenzenden Baugesuchstellers, die günstigen Verhältnisse des Nachbarn zu dessen Schaden für sich auszunützen, entgegengetreten werden. Verzichtet letzterer in Anwendung des § 71 Ziff. 6 auf einen derartigen Schutz, so steht es dem Baugesuchsteller frei, mit einem Rückgebäude bis auf die von dem Nachbarn ihm zugebilligte lediglich den Normen des § 70 entsprechende Entfernung an die Grenze heranzutreten.

b. Die Frage, ob der angrenzende Teil des Nachbargrundstückes als unüberbaut im Sinne des § 71 Ziff. 2 Satz 1 anzusehen ist oder nicht, kann nicht nach mathematischen Formeln, sondern lediglich aufgrund der baulichen Verhältnisse des Nachbargrundstückes nach dem Umfange der beabsichtigten Bauführung und in Beachtung der Tendenz der in Rede stehenden Vorschrift entschieden werden.

α. Im allgemeinen d. h. abgesehen von dem in Anm. 5bβ besprochenen besonderen Falle, setzt der Begriff „unbebaut" die räumliche Bebauungsfähigkeit voraus. Als unbebaut ist daher der angrenzende Teil des Nachbargrundstückes nur dann anzusehen, wenn derselbe noch so groß ist, daß Gebäude und zwar solche, die zum dauernden Aufenthalte von Menschen verwendbar sind, darauf errichtet werden können. Besteht diese Möglichkeit nicht mehr, so kann die betreffende Fläche nicht mehr als „unbebaut" gelten. Denn Teile eines Nachbargrundstückes, deren Größe lediglich die Herstellung von nicht zum dauernden Aufenthalt für Menschen geeigneten Gebäuden ge-

stattet, sind weder an Ausdehnung noch an Wert bedeutsam genug, um die Forderung zu rechtfertigen, daß der Baugesuchsteller einen Abstand gleich der ganzen Höhe des von ihm zu errichtenden Gebäudes der Grenze gegenüber einhalte. Zu einer solchen Auflage besteht um so weniger Anlaß, als Nachbargrundstücke, deren bauliche Ausnützbarkeit in so hohem Grade beschränkt ist, nur mit Gebäuden von geringer Höhe und Ausdehnung bebaut werden können, demnach dadurch, daß der Baugesuchsteller, der andere Nachbar, ein von ihm herzustellendes Gebäude nur auf ein Maß gleich der halben Höhe des letztern von der Grenze abrückt, in ihrer Ausnützbarkeit kaum beeinträchtigt werden.

Der dem Nachbarn in § 71 Ziffer 2 Satz 1 gewährte Schutz ist ferner auch davon abhängig, daß nach der Bestimmung des § 72 eine Bauführung im Sinne vorstehender Darlegungen noch statthaft ist, demnach das erforderliche Drittel oder Viertel als Hofraum übrig bleibt. Trifft diese Voraussetzung nicht zu, so fehlt es an einem triftigen Grunde, dem Baugesuchsteller die Einhaltung eines Abstandes von der Grenze gleich der ganzen Höhe des von ihm zu errichtenden Gebäudes aufzuerlegen. Der Begriff „unbebaut" ist demnach alsdann nicht gegeben, mag im übrigen der Zwischenraum, der zur Aufführung eines für den dauernden Aufenthalt von Menschen geeigneten Gebäudes erforderlich wäre, auch noch so reichlich vorhanden sein. Das gleiche gilt im Geltungsbereiche der offenen Bauweise für solche Teile des Pavillonzwischenraumes, welche nach den hiefür geltenden ortspolizeilichen Vorschriften nicht mit Wohngebäuden, Werkstätten rc. bebaut werden dürfen.

Mit der Bebauungsfähigkeit allein ist übrigens der Begriff „unbebaut" keineswegs erschöpft. Ausschlaggebend ist vielmehr für die Anwendung desselben auf den angrenzenden Teil eines Nachbargrundstücks auch der Umfang der vom Adjazenten beabsichtigten Bauführung. Ist dieselbe in keiner Weise geeignet, die nach dem Vorangesagten vorhandene Bebauungsfähigkeit irgendwie zu beeinträchtigen, — ein Fall, der meist dann zutrifft, wenn der noch freie Teil des Nachbargrundstückes nur mit niedrigen Gebäuden bebaut werden kann, so besteht kein Anlaß, das betreffende Nachbargrundstück als unbebaut zu erklären und dem Nachbarn einen Schutz zu gewähren, an dem er gar kein Interesse hat.

In Berücksichtigung vorstehender Direktiven wird sich wohl in jedem einzelnen Falle die Grenze ziehen lassen, von der ab der angrenzende Teil eines Nachbargrundstückes als „unbebaut" zu erachten ist. Vergl. Figur 47 S. 225, woselbst die betreffende Fläche nicht als „unbebaut" anzusehen ist, da auf ihr höchstens ein 5 m tiefes und 5 m hohes zum dauernden Aufenthalte für Menschen ungeeignetes Rückgebäude erbaut werden könnte. Ebensowenig gilt gegenüber einem Baugesuch, das die Errichtung eines 10 m hohen Rückgebäudes, 5 m von der Grenze entfernt, anstrebt, eine Fläche von 15 m Breite, die sich auf dem Nachbargrundstück zwischen der Grenze und einem 15 m hohen Gebäude befindet, als unbebaut (Figur 48 S. 226), denn auf derselben könnte direkt an der Grenze gemäß § 70 Abs. I höchstens ein erdgeschossiges, zum

dauernden Aufenthalte für Menschen geeignetes Gebäude errichtet werden, das aber auch dann noch zulässig ist, wenn das von dem Adjazenten herzustellende 10 m hohe Gebäude bis auf 5 m an die Grenze herantritt. Dem Umstande, daß dadurch die Erhöhung der Grenzmauer und somit die Herstellung von Dachwohnungen in einem künftigen Nachbargebäude unmöglich wird, kommt hiebei keinerlei Bedeutung zu, denn es wäre unbillig, um dieser im öffentlichen Interesse keineswegs zu begrüßenden Eventualität willen dem angrenzenden Baugesuchsteller die Einhaltung eines größeren Abstandes zuzumuten.

β. Nach vorstehenden Direktiven ist die Frage, ob ein an das Baugrundstück angrenzender Teil des Nachbargrundes als „unbebaut" anzuerkennen ist, oder nicht, im allgemeinen, d. h. dann zu entscheiden, wenn derselbe an sich eine größere Ausdehnung besitzt und der Nachbar dessen volle nach § 70 zulässige Ausnützung bisher nach eigenem Ermessen unterlassen hat. Anders dagegen, und zwar strenger ist der Begriff „unbebaut" dann zu interpretieren, wenn der Nachbar von dem Baugesuchsteller bezw. dessen Besitzvorgänger unter Zurückweisung einer Vereinbarung im Sinne des § 71 Ziff. 6 gezwungen wurde, bei Herstellung eines Gebäudes einen Abstand gleich dessen Höhe von der Grenze einzuhalten, und somit einen größeren Teil seines Grundstückes unausgenützt liegen zu lassen. In diesem Falle gilt letzterer dem Baugesuchsteller gegenüber als „unbebaut", gleichviel ob die betreffende Fläche nach den Vorschriften des § 70 Abs. I und § 72 noch bebaut werden kann oder nicht.

Es ergibt sich dies aus der Tendenz des § 71 Ziffer 2 Satz 1, welche dem Nachbarn lediglich die Möglichkeit sichern will, sein Areal nach dem Prinzip des Kommunbaues im unmittelbaren Anschluß an die Nachbargrenze zu bebauen. Indem der Nachbar seinen Angrenzer nötigt, bei Herstellung eines Gebäudes einen Abstand gleich der Höhe desselben von der Grenze einzuhalten, mithin den erforderlichen Zwischenraum ganz auf dessen eignen Grund und Boden zu verlegen, bekundet er die Absicht, von der Möglichkeit, selbst an die Grenze zu bauen, Gebrauch zu machen und verzichtet damit zugleich für den Fall einer anderweitigen baulichen Ausnützung bezw. Erbauung eines Gebäudes entfernt von der Grenze auf die Befugnis, zur Gewinnung des für dasselbe erforderlichen Abstandes seinerseits das Areal des von ihm zur Wahrung eines größeren Zwischenraumes genötigten Angrenzers in Anspruch zu nehmen. Denn, würde letzteres nicht mehr als unbebaut gelten, demnach der Nachbar lediglich eine Entfernung gleich der Hälfte des von ihm herzustellenden Gebäudes von der Grenze einzuhalten haben, so wäre der als Erster bauende Adjazent völlig von der Willkür des nach ihm zur Bebauung seines Grundstückes schreitenden Nachbarn abhängig, und letzterer hätte bei einer rigorosen Geltendmachung der Forderung eines größeren Abstandes nicht bloß nichts zu riskieren, sondern im Gegenteil den Gewinn, einem von ihm zu errichtenden Gebäude die Annehmlichkeit einer freieren Lage bei geringerem Abstande von der Grenze auf Kosten des anderen verschaffen zu können. Eine Auslegung des § 71 Ziffer 2

Satz 1, die derartige Manipulationen zuließe, stünde nicht bloß mit der lediglich auf den Schutz berechtigter Nachbarinteressen gerichteten Intention dieser Vorschrift im Widerspruch, sie wäre geradezu unvereinbar mit den Grundsätzen von Treue und Glauben.

Aus dem Gesagten ergibt sich, daß derjenige Teil eines Nachbargrundstückes, welcher einem Gebäude zur Wahrung eines Abstandes gleich seiner Höhe gegenüber der Grenze dient, ohne Rücksicht auf seine Bebauungsfähigkeit stets als unbebaut anzusehen ist, daß demnach derjenige, der seinen Nachbarn zur Einhaltung eines solchen Abstandes zwingt, gleichfalls einen Abstand gleich der Höhe des von ihm zu errichtenden Gebäudes gegenüber der Grenze einzuhalten hat, falls er nicht von der Möglichkeit, direkt an die Grenze zu bauen, Gebrauch macht. Vergl. allgemeine Vorbemerkungen I c zu § 71.

γ. Dadurch, daß sich auf dem angrenzenden Teil des Nachbargrundstücks unbedeutende Bauwerke im Sinne des § 13 befinden, verliert derselbe seine Eigenschaft als eine unbebaute Fläche keineswegs. Ein Areal, auf welchem lediglich ein Schutzdach, ein Sommerhäuschen, ein Gewächshaus oder ein altes, dem Abbruch verfallenes Gebäude steht, kann nicht als baulich ausgenützt gelten.

6. *α*. § 71 Ziff. 2 Satz 2 behandelt, nachdem in Satz 1 die Herstellung eines Rückgebäudes mit einem Abstand von dem noch nicht bebauten angrenzenden Teile des Nachbargrundstückes geregelt ist, den Fall, daß das Nachbargrundstück bereits mit einem Abstand von der Nachbargrenze bebaut ist, d. h. in seinem angrenzenden Teile nicht mehr als unbebaut gilt. Vergl. Anm. 5b Figur 49, 50 u. 52 Seite 226 u. 227. Hier wird der Berechnung der Entfernung gemäß § 70 Abs. I die mittlere Höhe der beiden in Betracht kommenden Gebäude zugrunde gelegt und überdies, um zu verhüten, daß der Baugesuchsteller die auf dem Nachbargrundstück vorhandenen günstigen Verhältnisse in einem den Nachbar schädigenden Maße ausnütze, verlangt, daß zugleich ein Abstand von der Grenze gleich der halben Höhe des zu errichtenden Gebäudes einzuhalten ist. Es wird bei Bemessung des von einem abseits von der Grenze zu errichtenden Gebäude einzuhaltenden Abstandes einerseits auf die Entfernung gegenüber dem bereits auf dem Nachbargrundstück vorhandenen Rückgebäude, andererseits aber auch auf die Nachbargrenze selbst Rücksicht genommen. Welchen Abstand das auf dem Nachbargrundstück befindliche Gebäude selbst von der Grenze einhält, ist demnach ohne Belang. Tritt dasselbe auf ein geringeres Maß an die Grenze heran, als seine halbe Höhe beträgt (Fig. 51 u. 53 Seite 227), so muß dafür das zu errichtende Rückgebäude um so weiter von der Grenze entfernt bleiben und zwar mehr, als die Hälfte seiner Höhe beträgt. Somit ist in einem solchen Falle die Vorschrift, daß überdies ein Abstand gleich der halben Höhe des zu errichtenden Gebäudes von der Grenze eingehalten werden muß, gegenstandslos, denn dieser Abstand ist bereits in dem nach § 70 Abs. I zu bemessenden inbegriffen. Eine prak-

tische Bedeutung besitzt die Forderung eines Abstandes von der Grenze gleich der halben Höhe des zu errichtenden Gebäudes demnach nur da, wo das auf dem Nachbargrundstück vorhandene Gebäude einen Abstand von der Grenze einhält, der größer ist, als das Maß seiner halben Höhe. In diesem letzteren Falle kann durch Vereinbarung unter den Nachbarn bestimmt werden, daß das zu errichtende Rückgebäude von der Nachbargrenze die bei ausschließlicher Anwendung der Maße des § 70 Abs. I sich ergebende Entfernung einhalten darf, die dann geringer ist, als dessen halbe Höhe.

b. Wenn das Nachbargrundstück mit einem Abstand von der Grenze bereits bebaut ist und der Baugesuchsteller selbst mit seinem Bau einen Abstand von der Grenze einhalten will, so gilt die Vorschrift des § 70 Abs. I ohne Rücksicht darauf, ob das Nachbargebäude zum dauernden Aufenthalte für Menschen geeignet ist, bezw. dem zu errichtenden Gebäude mit einer fensterlosen Mauer gegenübersteht, oder nicht. Vergl. Ziff. 13 insbes. lit. f der graphischen Erläuterungen sub III. Es wird demnach auch in diesen Fällen das Mittel aus der Höhe der beiden Gebäude der Berechnung des Abstandes derselben von einander zugrunde gelegt und nicht etwa die Höhe des niederen Nachbargebäudes. Solches wäre ohne Zustimmung des Nachbarn nur dann zulässig, wenn § 71 Ziff. 2 Satz 2 sich nicht ausschließlich auf die Vorschriften des § 70 Abs. I beschränken, sondern auch eine analoge Anwendung der Bestimmungen des § 70 Abs. II Ziff. 1 u. 3 zulassen würde. Es wurde diese Beschränkung mit vollem Vorbedacht aufgenommen, um zu verhüten, daß der Nachbar in der Veränderung der Zweckbestimmung des bereits bestehenden Gebäudes bezw. der Anbringung von Fenstern in der fensterlosen Mauer durch den Baugesuchsteller behindert werde. Angenommen auf dem Nachbargrundstücke befinde sich ein Lagerhaus, das bei 11 m Höhe mit einer Frontmauer eine Entfernung von 3 m von der Nachbargrenze einhält, so darf ein 16 m hohes, zum dauernden Aufenthalte für Menschen verwendbares Rückgebäude nicht etwa mit 8 m Grenzabstand bis auf 11 m an jenes Nachbargebäude herantreten, sondern es muß von demselben 13½ m entfernt bleiben. Dem Nachbarn ist damit die Möglichkeit der Umwandlung seines Lagerhauses in ein Wohngebäude gewahrt, ohne daß er deswegen zum Abbruch desselben bezw. zur Zurückrückung um 2½ m behufs Erzielung der erforderlichen, ihm durch den Baugesuchsteller verkürzten Entfernung angehalten werden könnte, denn er hat ein Recht darauf, die günstigen Verhältnisse seines Grundstückes bezw. seines Gebäudes selbst ausnützen zu können, ein Prinzip, das insbesondere in der Vorschrift des § 71 Ziff. 4 zum Ausdruck gelangt ist. Nur wenn der Nachbar einverstanden ist, findet auf den vorstehend beschriebenen Fall die Bestimmung des § 70 Abs. II Ziff. 1, event. wenn die für den Abstand in Betracht kommende Umfassungsmauer des Nachbargebäudes keine Fenster besitzt, die Vorschrift des § 70 Abs. II Ziff. 3 Anwendung.

c. Ist das auf dem Nachbargrundstücke befindliche Gebäude

nur eine Waschküche oder eine Remise, demnach ein Bauwerk, welches zum dauernden Aufenthalte für Menschen nicht verwendbar gemacht werden kann, so steht dem Baugesuchsteller gleichwohl nicht das Recht zu, einen geringeren Abstand, als sich aus dem Mittel der Höhe beider Gebäude ergibt, in analoger Anwendung der Vorschrift des § 70 Abs. II Ziff. 1 einzuhalten. Denn wollte man diese Objekte nicht als eigentliche Gebäude gelten lassen, so müßte nicht nur die durch § 71 Ziff. 2 Satz 2 vorgeschriebene Entfernung, sondern ein Abstand gleich der Höhe des zu errichtenden Gebäudes von der Grenze verlangt werden, weil alsdann — ähnlich wie bei Vorhandensein von Sommerhäuschen oder offenen Schutzdächern — der Nachbargrund als unüberbaut anzusehen wäre. Vergl. Anm. 5bγ.

d. Befinden sich in einer auf der Grenze stehenden Umfassungsmauer eines Gebäudes Fenster, so ist ebenfalls die Vorschrift des § 71 Ziff. 2 Satz 2 maßgebend, d. h. das Mittel aus der beiderseitigen Mauerhöhe als Maß des Abstandes zu verlangen. Dem etwaigen Einwande des Baugesuchstellers, daß diese Fenster nur vergönnte seien, demnach auf sein Verlangen jederzeit zugemauert werden müßten, vermag die Baupolizeibehörde, soferne diese Fenster zu Räumen gehören, für welche ein direkter Licht- und Luftzutritt vorgeschrieben ist, nicht Rechnung zu tragen, da sie von Baupolizeiwegen auf Beseitigung dieser Fenster nicht dringen kann, ihnen daher den Lichteinfall gemäß § 70 Abs. I zu wahren hat. Wenn die Fenster dagegen zur Beleuchtung von Räumen dienen, welche auch dunkel gehalten werden könnten, so ist ein Näherrücken des zu errichtenden Gebäudes bis auf eine Entfernung gleich der Höhe der auf der Grenze stehenden Mauer nicht zu beanstanden, vorausgesetzt, daß das Recht des Baugesuchstellers auf Beseitigung dieser Fenster unbestritten ist.

e. Die Vorschrift des § 71 Ziff. 2 Satz 2 bezieht sich auch auf die Entfernung, die gegenüber einem, auf dem Nachbargrundstücke befindlichen, einen Abstand von der Grenze einhaltenden Vordergebäude, bezw. Flügelbau von geringerer Tiefe als 22 m, von der Baulinie weg gemessen, gegeben sein muß. Zu beachten ist indessen hiebei, daß bei Vordergebäuden nach § 70 Abs. I Satz 2 in der Regel nicht die wirkliche, sondern die bauordnungsgemäß nach § 31 zulässige Höhe in Rechnung gestellt wird. Eine Vereinbarung gemäß § 71 Ziff. VI, wornach die thatsächliche Höhe des Vordergebäudes bei der Berechnung der Ausdehnung des Zwischenraumes in Ansatz gebracht werden soll, ist, da niemand einem Dritten mehr Recht einräumen kann, als er selbst besitzt, nur insoweit gültig, als nach den Ausführungen in Anm. 3 zu § 70 die thatsächliche Höhe des Vordergebäudes bei Bemessung des Abstandes eines auf dem gleichen Grundstücke zu errichtenden Rückgebäudes in Berücksichtigung gezogen werden darf.

7. *a.* Ist auf dem Nachbargrundstück bereits ein Gebäude vorhanden, das mit einer fensterlosen Mauer unmittelbar auf der Grenze steht, so frägt es sich, ob das in einer Entfernung von der Grenze

zu errichtende Gebäude zum dauernden Aufenthalte von Menschen verwendbar sein soll oder nicht. Ist ersteres der Fall, so hat der Baugesuchsteller die Wahl, ob er die mittlere Höhe der beiden einander gegenüber zu stellenden Umfassungsmauern, oder lediglich die Höhe der auf der Nachbargrenze bereits stehenden fensterlosen Umfassungsmauer zugrunde legen will. Ist das von ihm mit einem Abstand von der Grenze zu errichtende Gebäude niedriger als jene zum Nachbargrundstück gehörige fensterlose Umfassungsmauer, so ist die Zugrundelegung der mittleren Gebäudehöhe die günstigere. Figur 54 Seite 230. Ist das von ihm zu errichtende Gebäude dagegen höher, so ist es für ihn vorteilhafter, den Abstand lediglich nach der Höhe der fensterlosen Mauer allein bestimmen zu lassen. Figur 55 und 56 Seite 230. Wenn das mit einem Abstand von der Nachbargrenze zu errichtende Gebäude zum dauernden Aufenthalt von Menschen nicht verwendbar ist, so wird, je nachdem seine Höhe eine größere oder geringere ist, als die auf der Nachbargrenze stehende Kommunmauer, es sich empfehlen, den Abstand nach der Höhe der nachbarlichen Grenzumfassungsmauer bezw. der Höhe des zu errichtenden Rückgebäudes zu berechnen.

In den vorstehend besprochenen Fällen kommen nachbarliche Interessen nicht weiter in Betracht, zu einer Vereinbarung im Sinne der Ziff. 6 würde daher hier jede Unterlage fehlen.

b. Indem § 71 Ziff. 2 Satz 3 allgemein von einer auf der Grenze stehenden fensterlosen Mauer spricht, ohne Rücksicht darauf, ob dieselbe zu einem Gebäude gehört oder nicht, fordert diese Vorschrift die Einhaltung eines Abstandes auch da, wo ein Gebäude einer massiven Einfriedungsmauer gegenüber errichtet werden will. Als fensterlos im Sinne genannter Bestimmung gilt eine derartige Einfriedungsmauer auch dann, wenn dieselbe dekorative Fensteröffnungen enthält. Dagegen sind Einfriedungen von Metall oder durchbrochenem Holzwerk, desgleichen Einfriedungen, die aus gemauerten, durch massive offene Bögen miteinander verbundenen Pfeilern bestehen, überhaupt nicht als Mauern anzusehen, und begründen daher an sich eine Verpflichtung zur Einhaltung eines Abstandes nicht.

8. Eine weitere Kategorie von Fällen ergibt sich, wenn unmittelbar an die Nachbargrenze gebaut werden will. Ist an derselben schon ein Gebäude errichtet, so kommen Abstände überhaupt nicht in Betracht. Ist das Nachbargrundstück noch unbebaut, so kann man ebenfalls von einem Abstand nicht sprechen, weil ein solcher ein gegenüber befindliches Gebäude voraussetzt. In einem solchen Falle ist die Höhe der an die Nachbargrenze zu setzenden fensterlosen Umfassungsmauer durch die auf dem betreffenden Grundstücke selbst gegebenen Verhältnisse und die Vorschrift bestimmt, daß oberhalb des Maximums der zulässigen Gebäudehöhe Dachneigungen einen Winkel von nicht mehr als 45° haben dürfen. Eine Beeinträchtigung in der baulichen Ausnützung ergibt sich hieraus für den Nachbarn, selbst wenn dessen Bauplatz eine geringe Tiefe besitzt, nicht, da er gemäß § 71 Ziff. 1 stets nur einen Ab-

stand gleich der halben Höhe des zu errichtenden Vordergebäudes von der Nachbargrenze einzuhalten hat, gleichviel, welche Höhe etwa die auf der Grenze stehende fensterlose Mauer besitzt. Allerdings kann durch letztere der Zutritt von Licht und Luft zu den auf den Hof ausmündenden Fenstern geschmälert werden. Allein für die Folgen der geringen Tiefe des Nachbargrundstücks hat der Nachbar selbst aufzukommen; der Baugesuchsteller, welcher eine fensterlose Mauer direkt auf der Grenze mit der nach der Größe seines Bauplatzes zulässigen Höhe errichten will, kann dadurch nicht in der normalen Ausnützung desselben gehindert werden.

Befindet sich auf dem Nachbargrundstück bereits ein Gebäude, so kann man, wenn an die Nachbargrenze gebaut werden will, überhaupt nicht von der Festsetzung eines Abstandes mehr sprechen, da derselbe bereits gegeben ist; vielmehr handelt es sich in einem solchen Falle lediglich darum, zu bestimmen, wie hoch die auf die Grenze zu setzende fensterlose Mauer werden darf. Hiebei ist es dem Baugesuchsteller, wie im Falle 7a, anheimgegeben, zu bestimmen, ob die mittlere Höhe der von ihm an der Nachbargrenze zu errichtenden fensterlosen Mauer und der gegenüberstehenden Umfassungsmauer des Nachbargebäudes dem thatsächlich vorhandenen Abstand entsprechen (Figur 57 Seite 231), oder ob sich die Höhe dieser Mauer ausschließlich nach der Breite des letzteren richten soll (Figur 58 Seite 232). — Ist das gegenüberstehende Gebäude niedriger, als das zu errichtende, so ist es für ihn vorteilhafter, die mittlere Höhe der beiden Gebäude zugrunde zu legen; außerdem empfiehlt es sich, die Höhe lediglich nach der Breite des vorhandenen Abstandes zu bemessen. Auch hier sind Vereinbarungen im Sinne der Ziff. 6 nicht denkbar.

9. Vergleiche über Flügelbauten die Anm. 8 zu § 5 und 4 zu § 70.

10. Über den Begriff „Umbau" siehe Anm. 9a zu § 70.

a. Nach der früheren Bauordnung wurde die bloße Unterschrift des Nachbarn zugleich als Zustimmung zu dem gegenüber seinem Grundstück einzuhaltenden Abstande angesehen, selbst in solchen Fällen, in denen er offenkundig geschädigt war. Die Lokalbaukommission nahm allerdings, trotz des Mangels einer diesbezüglichen Vorschrift keinen Anstand, da, wo der Verdacht einer Übervorteilung des Nachbarn gerechtfertigt erschien, denselben auf die Folgen seiner Unterschrift aufmerksam zu machen und ihm den Widerruf zu gestatten. So sehr dieses Verfahren zwar der Billigkeit entsprach, so konnte hiegegen doch eingewendet werden, daß eine Behörde, welche den Streit zwischen zwei Interessenten zu entscheiden hat, nicht berechtigt ist, als Schützerin der Interessen des einen Teils aufzutreten. Hierin sollte die Bestimmung des § 71 Ziff. 6 in formeller Beziehung insoferne Klarheit schaffen, als sie die Einschaltung geringerer, nach den günstigen Verhältnissen des Nachbargrundes zulässiger Abstände an die Bedingung einer Vereinbarung zwischen den Nachbarn knüpft.

b. Wie diese Vereinbarung geschlossen sein muß, darüber ist in der Bauordnung zwar nichts gesagt. Allein bei der außerordentlichen

Tragweite des hiebei von dem Nachbarn erklärten Verzichtes, welcher der Bestellung einer die bauliche Ausnützung seines Grundstückes wesentlich einschränkenden öffentlich rechtlichen Servitut gleichkommt, und die Nachbargrenze baupolizeilich nicht weiter in Betracht gezogen wissen will, kann das nachbarliche Einverständnis mit der Einhaltung geringerer Abstände durch den Baugesuchsteller nicht aus der einfachen Planunterschrift gefolgert werden. Letztere bestätigt lediglich, daß der Nachbar im allgemeinen gegen die Baupläne keine Erinnerung erhebt. Daß der Nachbar die wertvollen Rechte, welche § 71 in Ziffer 1 und 2 ihm einräumt, preisgeben will, kann dagegen nur dann angenommen werden, wenn seine diesbezügliche Absicht unzweideutig in einem förmlichen Vertrage zum Ausdruck kommt. Ein solches Übereinkommen wird demnach dahin zu lauten haben, daß der Nachbar auf das Recht, den nach § 71 Ziff. 1 und 2 sich ergebenden Zwischenraum zu fordern, ausdrücklich verzichtet und sich mit der geringeren, nach § 70 ohne Rücksicht auf die Nachbargrenze zu bemessenden Entfernung einverstanden erklärt. Dieser Vertrag, welcher auch vor der Lokalbaukommission nach einem zu diesem Zwecke festzustellenden Formulare bezw. privatim abgeschlossen werden kann, sollte den Bauplänen in zwei Exemplaren beigefügt werden, wovon das eine bei den Originalplänen des Baugesuchstellers verbleibt, das andere aber dem Akte über das Nachbaranwesen einzuverleiben wäre.

c. Gültig kann nur derjenige Nachbar eine Vereinbarung mit dem Baugesuchsteller abschließen, der in der Verfügungsfähigkeit bezüglich seines Anwesens nicht beschränkt ist. Ist gegen den Nachbarn das Entmündigungs- oder das Konkursverfahren eingeleitet oder das betreffende Anwesen zum Zwecke der Zwangsversteigerung beschlagnahmt, so kann derselbe eine gültige Vereinbarung im Sinne des § 71 Ziff. 6 nicht mehr abschließen. Aufgabe der Lokalbaukommission ist es nicht, die Gültigkeit eines gemäß § 71 Ziff. 6 abgeschlossenen Vertrages ex officio zu prüfen. Sie ist indessen berechtigt, wenn sich Verdachtsmomente ergeben sollten, welche den Rechtsbestand desselben in Frage stellen, Erhebungen anzuordnen, bezw. dem Baugesuchsteller die Erbringung des Nachweises aufzuerlegen, daß der Vertrag gültig sei. Sind die hiebei der Baupolizeibehörde zur Verfügung gestellten Behelfe nicht ausreichend, um eine sichere Entscheidung zu ermöglichen, so ist das Baugesuch bis auf weiteres abzuweisen.

d. Zuständig zur Entscheidung darüber, ob ein Vertrag im Sinne des § 71 Ziff. 6 zu Recht bestehe, ist die Baupolizeibehörde. Eine Verweisung auf den Zivilrechtsweg ist unzulässig. Denn es handelt sich hiebei nicht um zivilrechtliche Befugnisse des Nachbarn, sondern um den demselben hinsichtlich der Ausnützung seines Grundstückes zu gewährenden baupolizeilichen Schutz, der mit den Bestimmungen des Münchener Stadtbaurechtes nichts gemein hat.

e. Die aufgrund einer ungiltigen Vereinbarung erteilte Baugenehmigung ist gemäß § 92 Abs. III ebenfalls nichtig. Für die Folgen dieser Nichtigkeitserklärung hat der Baugesuchsteller selbst aufzukommen, dessen Sache es

gewesen wäre, sich vor Erholung der Plangenehmigung über die Dispositionsfähigkeit des Nachbarn zu informieren (vergl. Anm. 3 zu § 92).

11. Die Bedeutung des § 71 Ziffer 6 ist bereits bei Besprechung der einzelnen Modalitäten der Abstände erörtert worden, weshalb auf das dort Gesagte Bezug genommen werden kann. Der Grund für die Einfügung dieser Bestimmung liegt darin, daß für die Baupolizeibehörde kein Anlaß und kein Recht besteht, dem Nachbarn einen über die öffentlichen Interessen im engeren Sinne hinausgehenden Schutz zu gewähren, falls dieser selbst seinen Verzicht darauf erklärt.

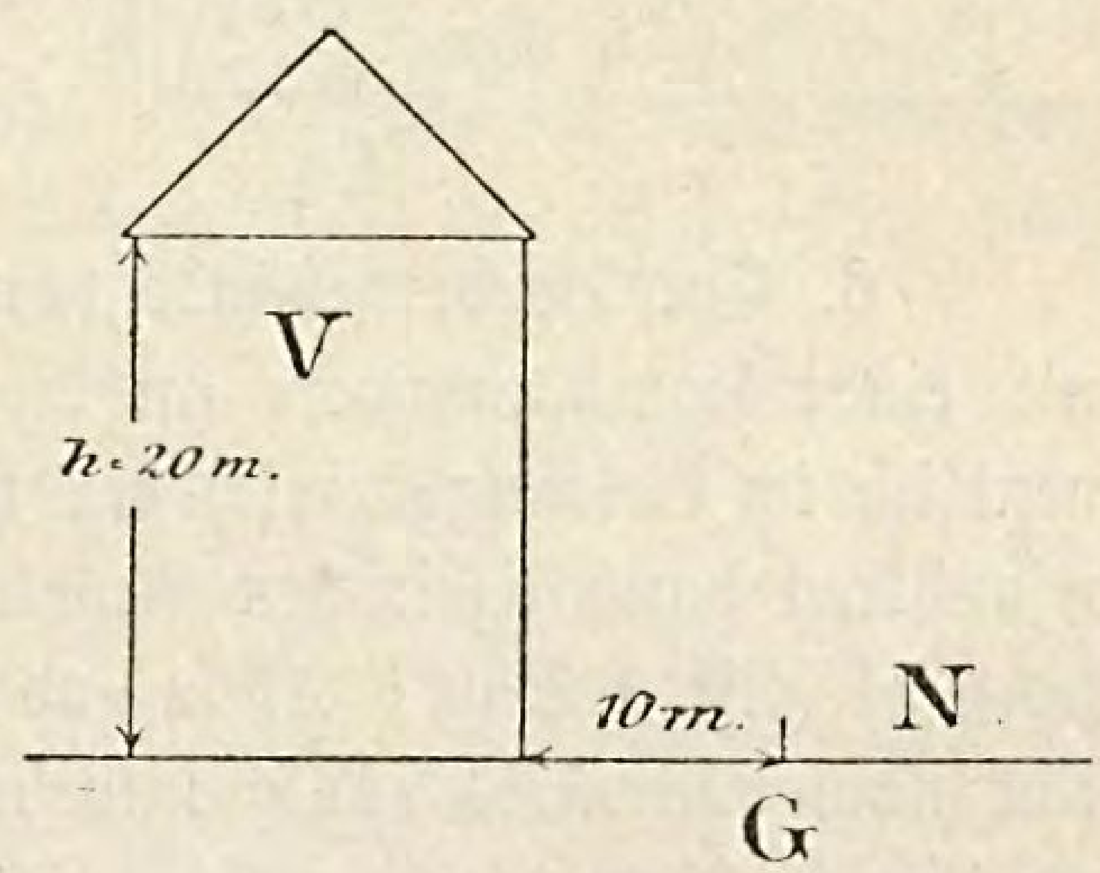
III. Graphische Erläuterungen

A zu § 71 Ziffer 1.

1. Ein Vordergebäude von 20 m Höhe will errichtet werden und das Nachbargrundstück ist nach rückwärts unüberbaut. Figur 41. Der Abstand von der Grenze muß 10 m betragen. Ist jedoch der Nachbar nach § 71 Ziffer 6 mit einem geringeren Abstand einverstanden, so besteht hiegegen keine Erinnerung.

2. Ein Vordergebäude von 20 m Höhe will errichtet werden und das Nachbargrundstück ist selbst in einem Abstand von der Grenze erbaut. Figur 42. Der Abstand von der Grenze muß auch hier 10 m betragen, wenn auch das Nachbargebäude selbst 6 m von der Grenze entfernt ist.

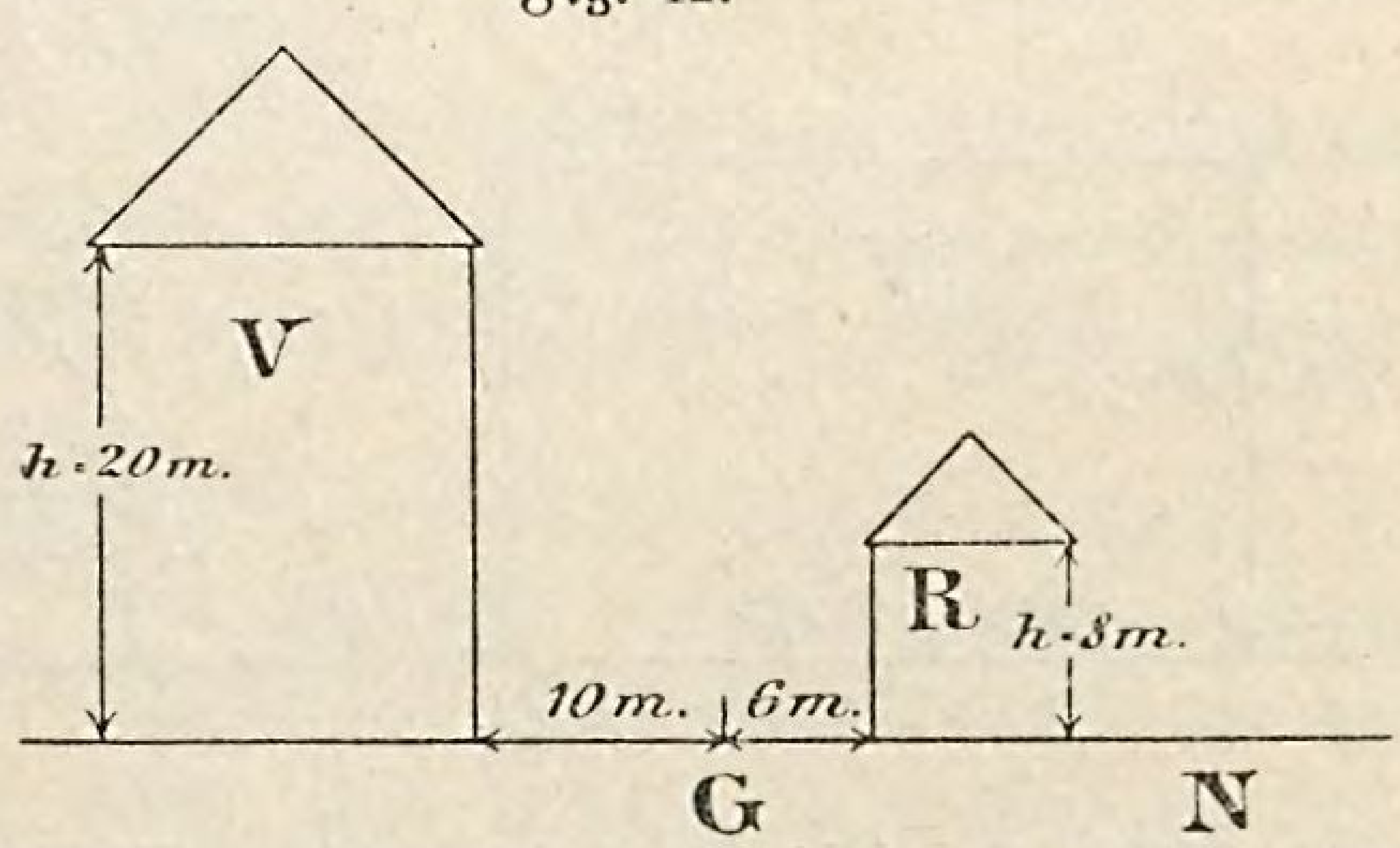
Fig. 41.



V Vordergebäude.
G Grenze.
N Nachbargrundstück.

3. Nach § 71 Ziffer 6 kann jedoch durch Vereinbarung bestimmt werden, daß die Vorschriften des § 70 Anwendung finden sollen. In einem solchen Falle hätte der Abstand des Vordergebäudes V (Fig. 42) von dem Rückgebäude R, falls letzteres zum dauernden Aufenthalte für Menschen verwendbar ist, nach § 70 Abs. I zu betragen $\frac{20 + 8}{2} = 14$ m, der Abstand von der Grenze demnach nur 8 m.

Fig. 42.



R Rückgebäude.

4. Ist das Rückgebäude R zum dauernden Aufenthalte von Menschen nicht verwendbar, so würde, die Vereinbarung nach § 71 Ziff. 6 vorausgesetzt, ein Abstand gegenüber R (Fig. 42) von 8 m nach § 70 Abs. II Ziffer 1 genügen,

die Entfernung von der Grenze würde sich demnach auf 2 m reduzieren. Volenti non fit injuria. Der Lichteinfall unter dem Winkel von 45° bliebe dem Vordergebäude gesichert.

5. Ein Vordergebäude von 20 m Höhe will errichtet werden und das Nachbargrundstück ist bereits an der Grenze bebaut (Figur 43). Ohne Rücksicht auf die Höhe der Kommunmauer genügt für das Vordergebäude ein Abstand von 10 m, denn eine schwerere Auflage würde den Erbauer des Vordergebäudes V unbilligerweise schädigen.

Fig. 43.

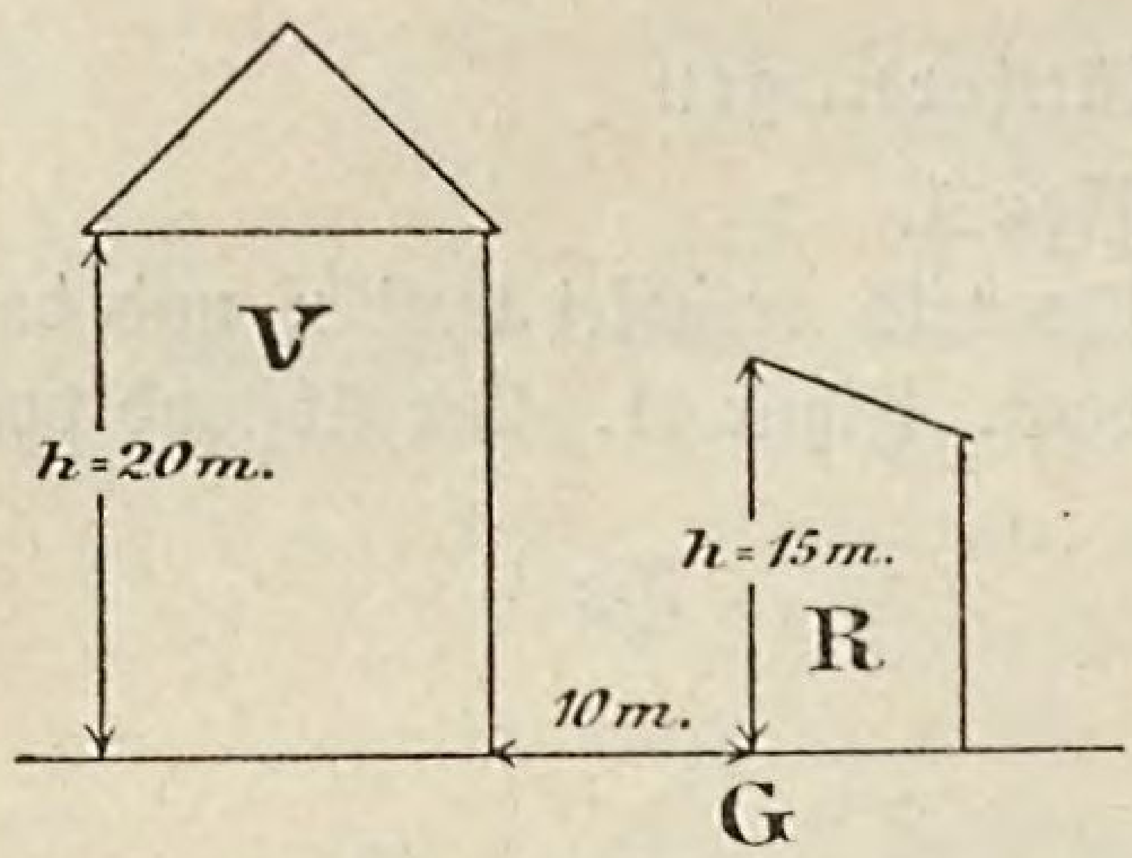
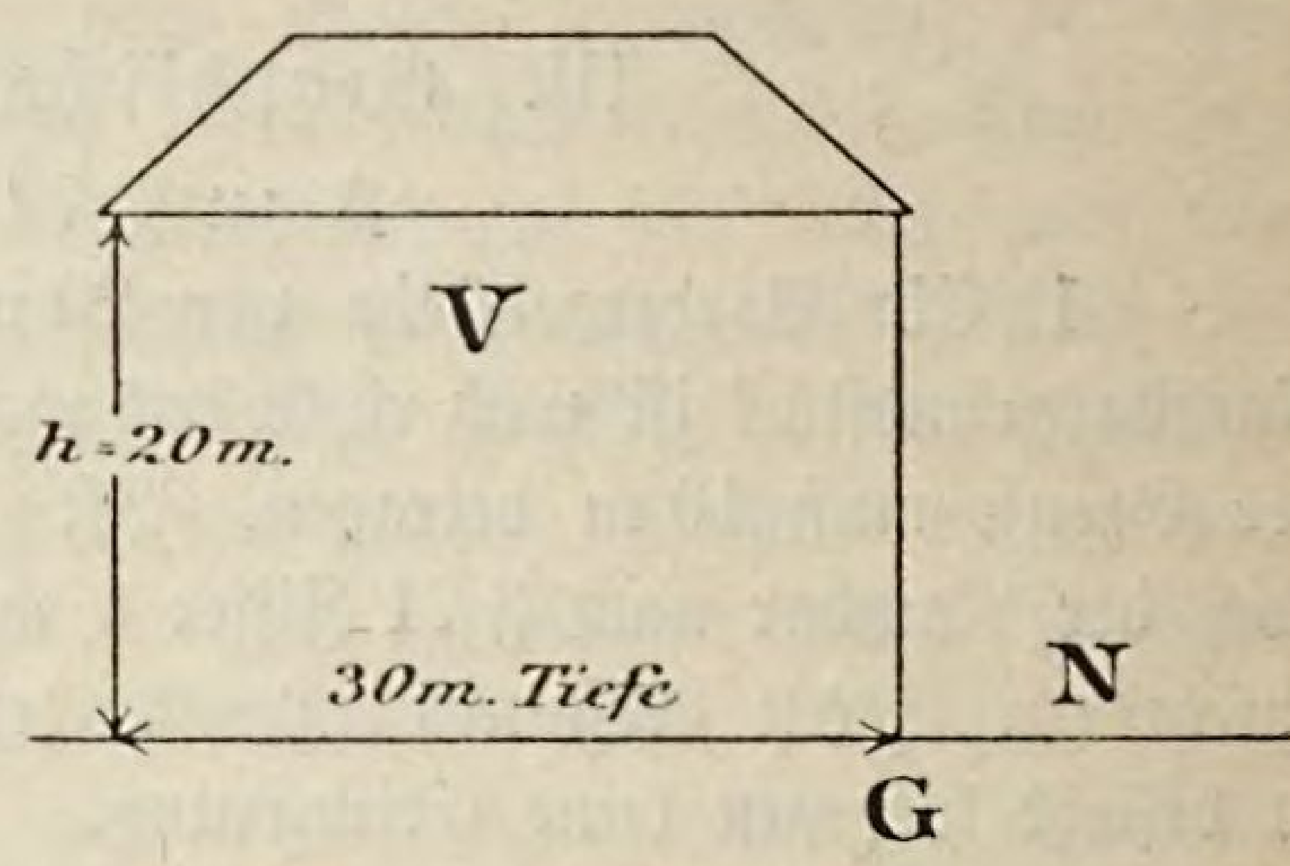


Fig. 44.

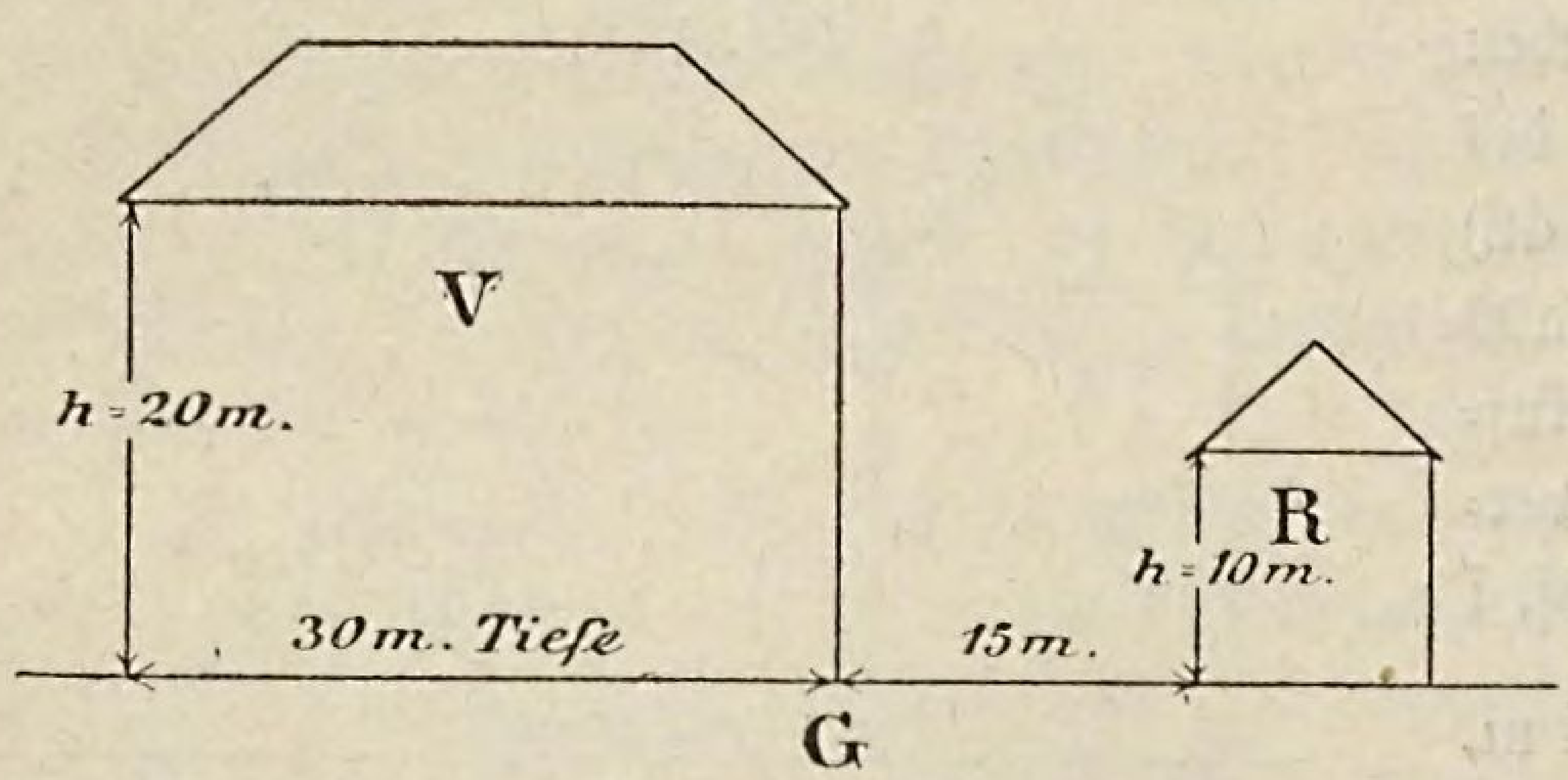


6. Ein Vordergebäude von 20 m Höhe will nach rückwärts unmittelbar mit einer Kommunmauer an die Nachbargrenze herantreten. Die hiebei namentlich im Geltungsbereich der offenen Bauweise denkbaren Fälle bedürfen der besonderen baupolizeilichen Regelung, weil außerdem der Umgehung der Regel des § 71 Ziff. 1 Satz 1 Thür und Thor geöffnet wäre. Ist das Nachbargrundstück nach rückwärts völlig unbebaut, so ist der Nachbar nicht geschädigt und der direkte Anbau ohne Beeinträchtigung öffentlicher Interessen durchführbar.

7. Befindet sich auf dem Nachbargrundstück dagegen ein, einen Abstand von der Grenze einhaltendes Rückgebäude (Figur 45), so darf das unmittelbar an die Nachbargrenze herantretende Vordergebäude nur so hoch werden, daß der vorhandene Abstand der mittleren Höhe beider Gebäude entspricht

$$\frac{20 + 10}{2} = 15 \text{ m.}$$

Fig. 45.

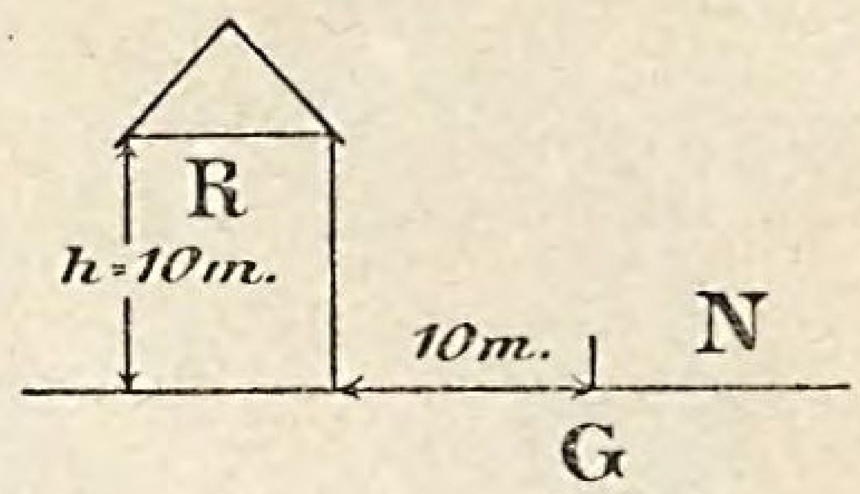


8. Ist das Rückgebäude R in dem Falle sub Ziffer 7 nicht zum dauernden Aufenthalte für Menschen verwendbar, so kann, falls dasselbe einen Abstand gleich seiner Höhe, also 10 m, von der Grenze einhält, das Vordergebäude V nach Vereinbarung im Sinne des § 71 Ziffer 6, trotz der geringeren Entfernung gleichwohl mit 20 m Höhe direkt rückwärts an die Nachbargrenze angebaut werden.

B zu § 71 Ziffer 2.

9. Es will jemand ein 10 m hohes Rückgebäude errichten und der Nachbargrund ist nach rückwärts vollkommen unüberbaut. Hier ist ein Abstand gleich der Höhe des zu errichtenden Rückgebäudes von der Grenze erforderlich. Ist der Nachbar nach Vereinbarung gemäß § 71 Ziffer 6 mit einem Näherrücken einverstanden, so kann dies unbedenklich gestattet werden.

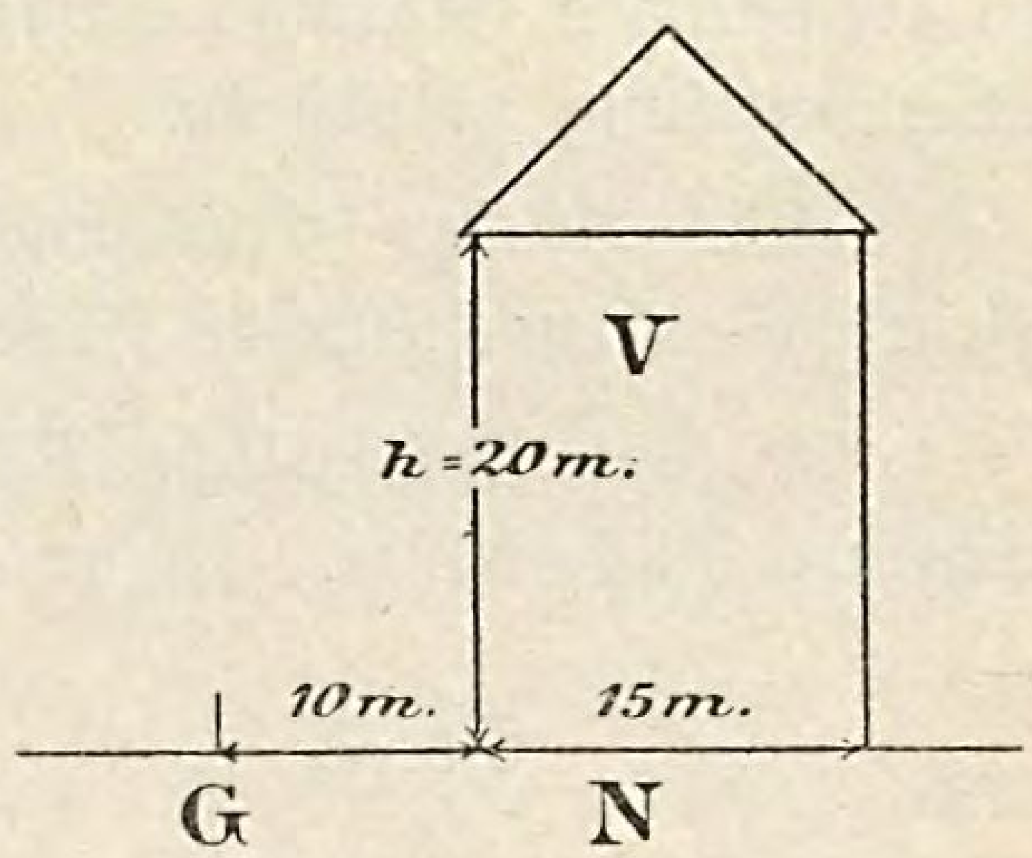
Fig. 46.



10. Ebenso wie der Fall sub Ziffer 9 sind die Fälle zu behandeln, in welchen unter Einhaltung eines Abstandes von der Grenze ein Rückgebäude errichtet werden will und der Nachbargrund mit einem rein provisorischen Bauwerke (Schutzdach, Holzlege) aus nicht massivem Material besetzt ist. — Interimistische Bauten können nicht als Bebauung im Sinne des § 71 angesehen werden.

11. Ist bei einem 100 m tiefen Nachbargrundstück der rückwärtige Teil bis auf eine 30 –40 m betragende Entfernung von der Grenze noch unbebaut, so ist zweifellos der Fall des § 71 Ziffer II Satz 1 gegeben. Wie aber, wenn (Figur 47) das Nachbargrundstück nur eine geringe Tiefe hat und mit einem Vordergebäude besetzt ist, welches nach § 71 Abs. I eine Entfernung gleich seiner halben Höhe von der Grenze einhält? Gilt hier der 10 m breite Hofraum als unüberbaut? Nein; er gilt als unter Einhaltung eines Abstandes von der Grenze überbaut. Als „unbebaut" im Gegensatz zu „unter Einhaltung eines Abstandes von der Grenze überbaut" sind solche rückwärtige Teile von Nachbargrundstücken zu verstehen, die noch Raum für Herstellung eines zum dauernden Aufenthalt für Menschen verwendbaren Gebäudes bieten bezw. infolge Einhaltung eines Abstandes gleich der Höhe des Nachbargebäudes auf Verlangen des Angrenzers baulich unausgenützt bleiben mußten. (Vergl. besondere Bemerkungen II 5 b.)

Fig. 47.

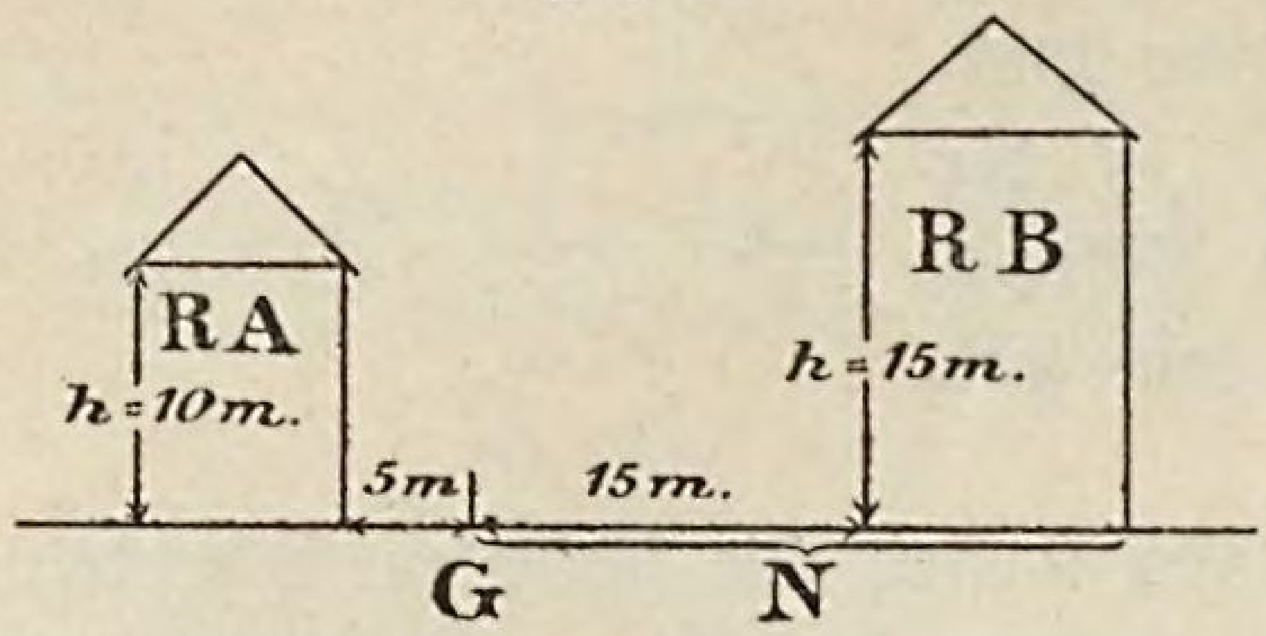


12. Es soll ein zum dauernden Aufenthalte von Menschen verwendbares Rückgebäude mit einem Abstande von der Grenze errichtet werden und das Nachbargrundstück ist selbst mit einem einen Abstand von der Grenze einhaltenden gleichfalls zum dauernden Aufenthalte für Menschen verwendbaren Rückgebäude besetzt bezw. in seinem angrenzenden Teile nicht als unbebaut zu erachten. (Vergl. besondere Bemerkungen II 5 b.) In einem solchen Falle sind folgende Möglichkeiten gegeben.

a. Das nachbarliche Rückgebäude RB ist so viel als seine Höhe beträgt von der Grenze entfernt und höher als das zu errichtende

Rückgebäude RA (Fig. 48). Hier ist der mittlere Abstand zwischen beiden Gebäuden $\frac{10 + 15}{2} = 12^1/_2$ m. Bei Anwendung der Regel des § 70 Abs. I dürfte demnach, von der zivilrechtlichen Zulässigkeit abgesehen, das Rückgebäude A mit seiner rückwärtigen Fenstermauer direkt auf die Grenze gesetzt werden, da ja der Abstand des Rückgebäudes B von letzterer sogar 15 m beträgt. Der Nachbar B wäre dadurch schwer geschädigt, daher die Vorschrift, daß das zu errichtende Rückgebäude A nicht nur den mittleren Abstand von dem Rückgebäude B, sondern auch eine Entfernung gleich seiner halben Höhe von der Grenze einzuhalten hat. Dem Nachbar B ist somit die Möglichkeit gegeben, sein Anwesen gegen die Grenze zu erweitern und bei 10 m Höhe des Anbaues ebenfalls 5 m an dieselbe hinzurücken.

Fig. 48.

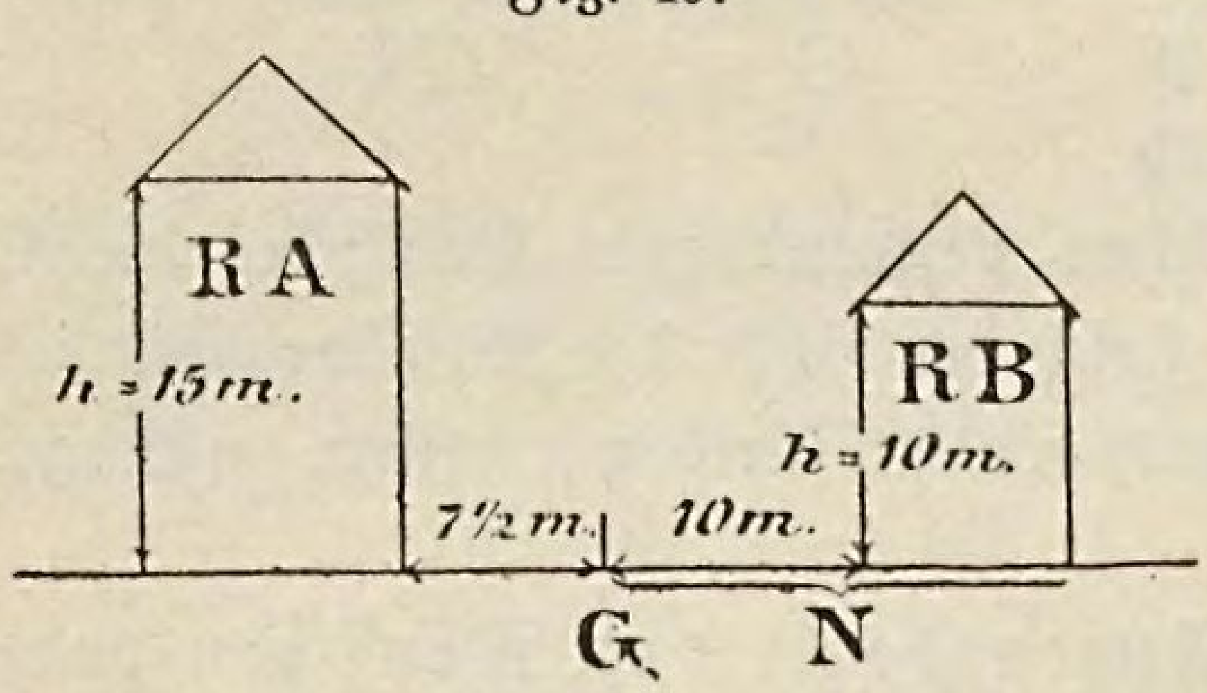


Haben dagegen die beiden Nachbarn nach § 71 Ziffer 6 eine Vereinbarung getroffen, so gelten ausschließlich die Regeln des § 70 und steht dem Näherrücken bis auf die Grenze kein Hindernis im Wege. Denn der Zweck der Bestimmung, wornach der Abstand von der Grenze der halben Höhe des zu errichtenden Gebäudes entsprechen muß, ist lediglich der, den Nachbarn vor Übervorteilung zu schützen.

Die gleichen Erwägungen rechtfertigen die Anwendung vorstehenden Prinzips auf nachstehende Fälle:

b. Das nachbarliche Rückgebäude RB ist niedriger als das zu errichtende Rückgebäude. Figur 49. Der Gesamtabstand ist hier $17^1/_2$ m. Der Unterschied gegenüber dem Fall a — 20 m Gesamtabstand findet seine Begründung darin, daß im Falle a der Nachbar 15 m, im Falle b dagegen nur 10 m Entfernung von der Grenze einhält und daher im erstern Falle auch Anspruch auf einen größeren Gesamtabstand erheben kann. Bei Vereinbarung nach § 71 Ziffer 6 beträgt der von RA gegenüber der Grenze einzuhaltende Abstand $\frac{15 + 10}{2} - 10 = 2^1/_2$ m und gegenüber dem Nachbargebäude $12^1/_2$ m.

Fig. 49.



c. Das bestehende nachbarliche Rückgebäude RB ist höher, als das zu errichtende, hält aber einen Abstand von der Grenze ein, der geringer als seine **ganze**, dagegen größer als seine **halbe** Höhe ist. Fig. 50. Der mittlere Abstand beträgt $12^1/_2$ m; einzuhalten sind $8 + 5 = 13$ m. Im

Falle der Vereinbarung kann der Abstand, den R A von der Grenze einzuhalten hat, von 5 m auf $4^1/_2$ m reduziert werden.

d. Das bestehende nachbarliche Rückgebäude R B ist höher, als das zu errichtende, hält aber einen Abstand von der Grenze ein, der geringer ist, als seine **halbe** Höhe. Figur 51. Die mittlere Höhe beträgt $12^1/_2$ m, der Ab-

Fig. 50.

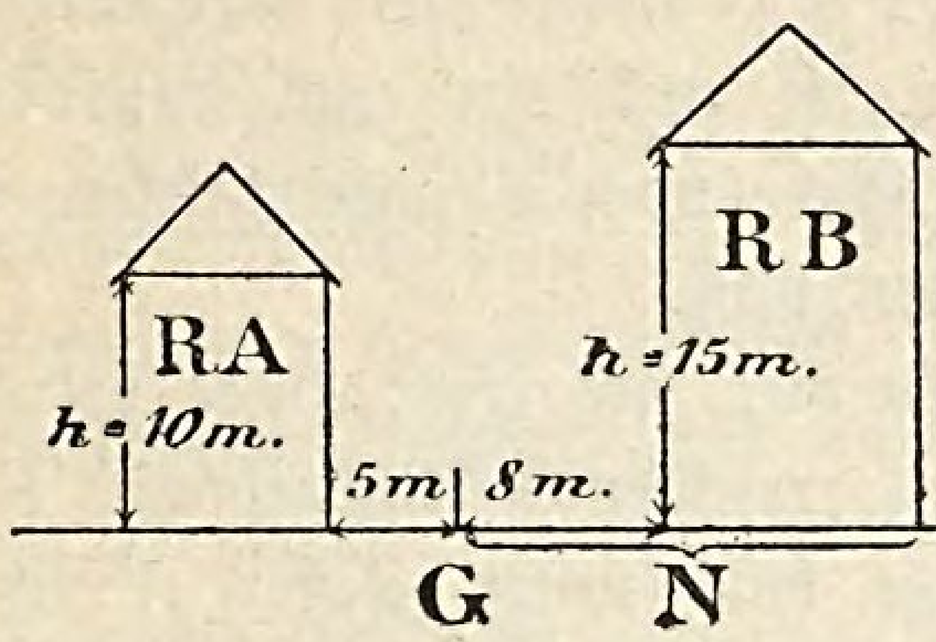
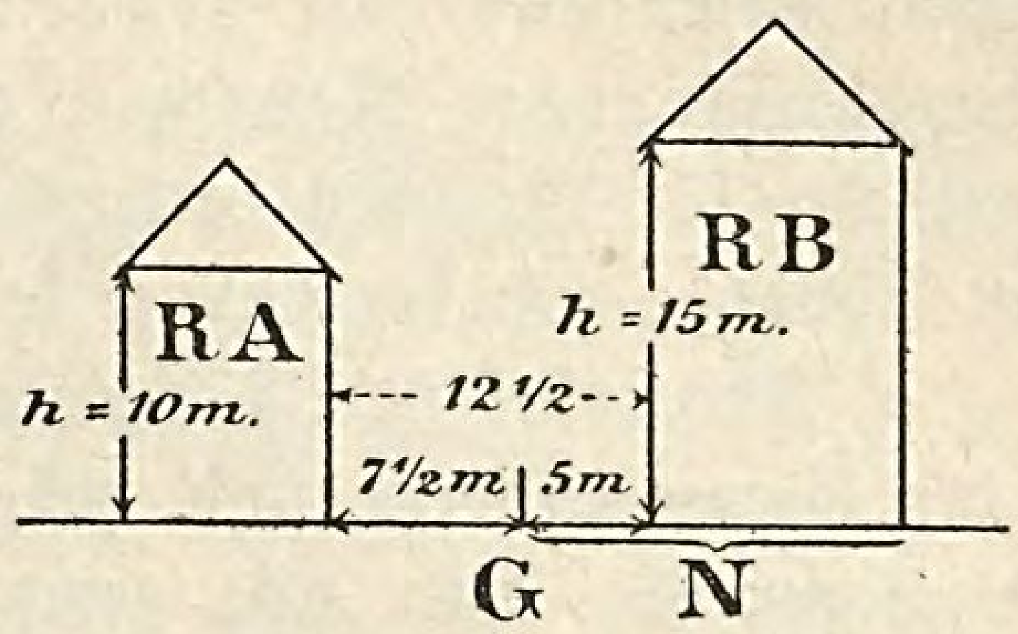


Fig. 51.



stand daher ebensoviel; das zu errichtende Rückgebäude R A muß, da R B nur 5 m von der Grenze entfernt ist, $7^1/_2$ m von der Grenze entfernt bleiben. Die Bestimmung, wornach R A mindestens einen Abstand gleich seiner halben Höhe von der Grenze einzuhalten hat, ist hier gegenstandslos. Ebenso kann durch Vereinbarung nach § 71 Ziff. 6 kein Näherrücken ermöglicht werden, da es sich hier um den Abstand von zum dauernden Aufenthalte von Menschen verwendbaren Gebäuden handelt.

e. Das bestehende Rückgebäude R B ist niedriger, als das zu errichtende, und hält einen Abstand von der Grenze ein, der geringer ist, als seine **ganze** Höhe, aber größer als seine **halbe** Höhe. Figur 52. Die mittlere Höhe beträgt $12^1/_2$ m, der Abstand dagegen $13^1/_2$ m, da das 15 m hohe Rückgebäude R A einen Abstand gleich seiner halben Höhe einzuhalten hat. Der Gesamtabstand mit $13^1/_2$ m ist hier um $^1/_2$ m größer, als in dem scheinbar gleich gelagerten Falle c. Der Grund liegt darin, daß im vorliegenden Falle der Abstand von R B auf dem Nachbargrund von der Grenze relativ größer ist als im Falle c. Durch Vereinbarung kann hier die Entfernung von $13^1/_2$ m auf $12^1/_2$ m reduziert werden.

Fig. 52.

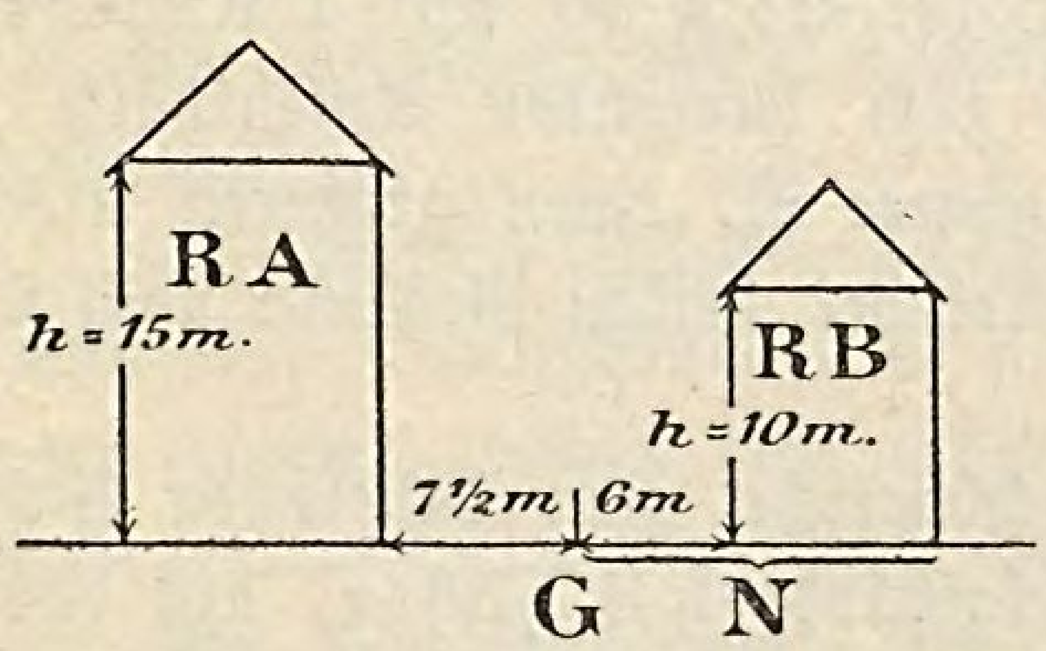
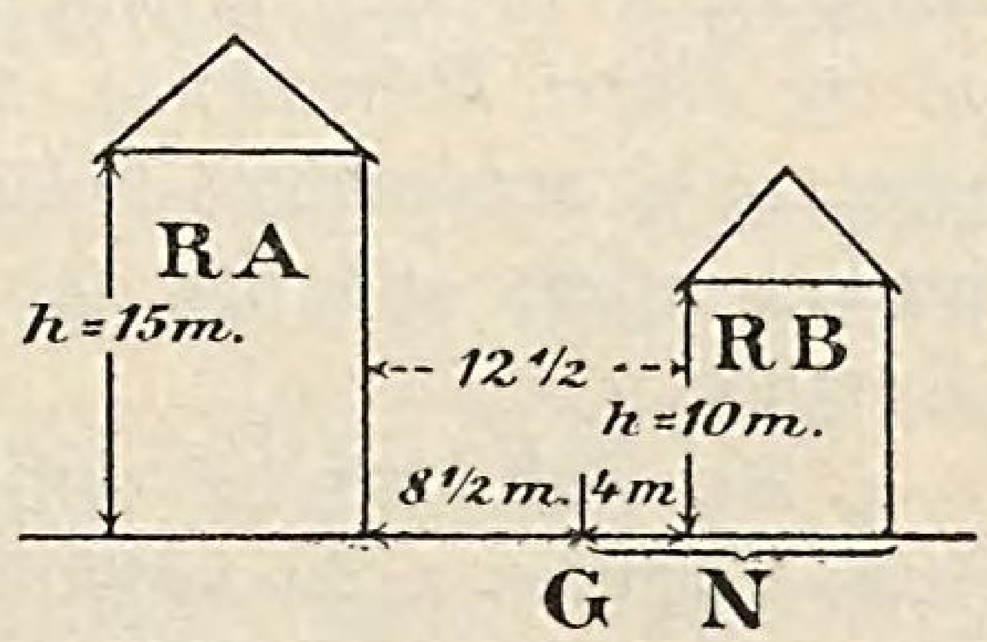


Fig. 53.



f. Das bestehende Rückgebäude R B ist niedriger, als das zu errichtende und hält einen Abstand von der Grenze ein, der geringer ist, als seine **halbe** Höhe. Figur. 53. Auf diesen Fall findet das sub lit. d Gesagte sinngemäße

Anwendung und ist eine Vereinbarung im Sinne des § 71 Ziffer 6 gegenstandslos.

13. Bei den vorstehend sub lit. a mit f aufgeführten sechs Möglichkeiten wurde angenommen, daß das bestehende Rückgebäude R B zum dauernden Aufenthalte von Menschen verwendbar sei. In den nachfolgenden sechs Fällen sei dargethan, wie das Prinzip des § 71 Ziffer 2 und 6 sich praktisch gestaltet, wenn das bestehende Rückgebäude R B nicht zum dauernden Aufenthalte von Menschen verwendbar ist und ein zum dauernden Aufenthalte für Menschen verwendbares Rückgebäude vom Baugesuchsteller mit einem Abstande von der Grenze hergestellt werden will.

a. Das bestehende Rückgebäude RB ist so viel, als seine Höhe beträgt, von der Grenze entfernt und höher, als das zu errichtende Rückgebäude RA. Siehe Figur 48. Hier gilt genau das Gleiche, was unter Ziffer 12 lit. a ausgeführt wurde. Den Umstand, daß das auf dem Nachbargrunde befindliche Rückgebäude zum dauernden Aufenthalte von Menschen nicht verwendbar ist, darf der Baugesuchsteller für RA nur mit ausdrücklicher Zustimmung des Nachbarn nach § 71 Ziff. 6 zu dessen Schaden und zu seinen eigenen Gunsten ausnützen, denn es wäre ungerecht, dem Nachbarn nicht dieselbe Möglichkeit, sein Grundstück auszunützen, zu belassen, die der Baugesuchsteller für sich in Anspruch nimmt.

b. Das nachbarliche Rückgebäude RB ist niedriger, als das zu errichtende, und so viel, als seine Höhe beträgt, von der Grenze entfernt. Figur 49. Hier ist mangels Vereinbarung mit dem Nachbarn ein Abstand von $17^1/_2$ m einzuhalten. Im Falle der Vereinbarung dagegen verringert sich derselbe, da nach § 70 Abs. II Ziffer 1 die Höhe des zum dauernden Aufenthalte von Menschen nicht verwendbaren Gebäudes als Entfernungsmaß gegenüber anderen Gebäuden genügt, auf 10 m, d. h. es darf direkt an die Grenze gebaut werden.

c. Das bestehende, zum dauernden Aufenthalte von Menschen **nicht** verwendbare Rückgebäude RB ist höher, als das zu errichtende RA, hält aber einen Abstand von der Grenze ein, der geringer, als seine ganze, dagegen größer, als seine halbe Höhe ist. Figur 50. Für diesen Fall gilt genau das sub lit. c Gesagte. Bei einer etwaigen Vereinbarung wird hier indessen nicht die Bestimmung des § 70 Abs. II Ziff. 1, sondern die des § 70 Abs. I Anwendung finden, da erstere Bestimmung, wenn das zum dauernden Aufenthalte von Menschen nicht verwendbare Gebäude das höhere ist, einen größeren Abstand vorschreiben würde, als sich aus dem Mittel der beiden Gebäude nach § 70 Abs. I ergäbe.

d. Der Fall, daß das bestehende nachbarliche, zum dauernden Aufenthalte von Menschen nicht verwendbare Rückgebäude RB höher, als das zu errichtende ist, aber einen Abstand, geringer als seine halbe Höhe, von der Grenze einhält, ist genau wie der Fall sub Ziff. 12 lit. d zu behandeln. Figur 51.

e. Das nicht zum dauernden Aufenthalte von Menschen verwendbare

Rückgebäude RB ist niedriger, als das zu errichtende und hält einen Abstand von der Grenze ein, der geringer, als seine **ganze**, aber größer, als seine **halbe** Höhe ist. Figur 52. Ohne Vereinbarung mit dem Nachbarn ist bei den Maßen von Figur 52 ein Abstand von 13½ m einzuhalten, andernfalls kann das zu errichtende Rückgebäude RA gemäß § 70 Abs. II Ziff. 1 bis auf einen Abstand gleich der Höhe von RB = 10 m herantreten. Die Entfernung für RA von der Grenze beträgt dann 4 m. Vergl. besondere Bemerkungen II Ziffer 6b.

f. Das bestehende, nicht zum dauernden Aufenthalte von Menschen verwendbare Rückgebäude RB ist niedriger, als das zu errichtende und hält einen Abstand von der Grenze ein, der geringer ist, als seine halbe Höhe. Ohne nachbarliche Einigung gilt unter Zugrundelegung der Maße von Figur 53 ein Abstand gleich der mittleren Höhe der beiden Gebäude; außerdem d. h. im Falle der Einigung greift § 70 Abs. II Ziff. 1 Platz und reduziert sich die Entfernung auf 10 m. — Vergl. besondere Bemerkungen II 6b.

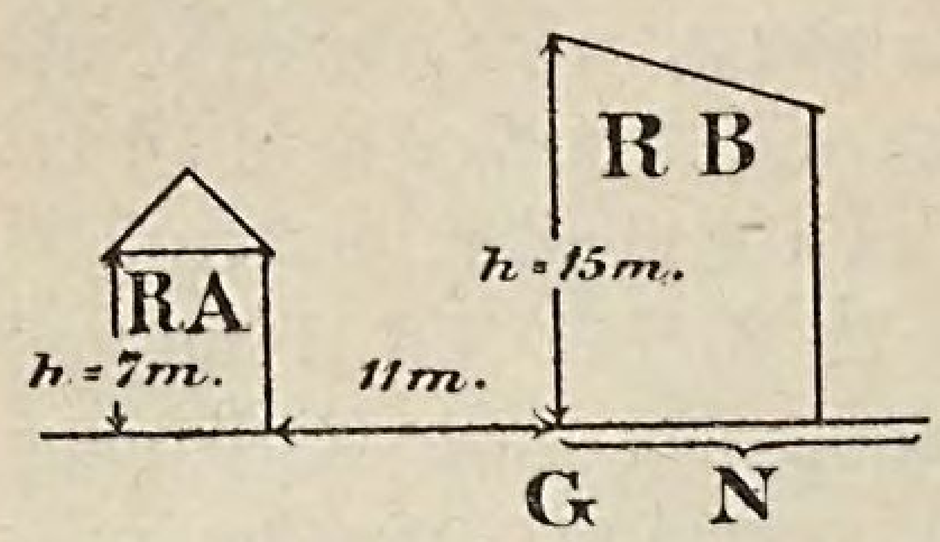
14. Es soll ein zum dauernden Aufenthalte von Menschen verwendbares Rückgebäude mit einem Abstande von der Grenze errichtet werden und das Nachbargrundstück ist mit einem, einen Abstand von der Grenze einhaltenden **Vorder**gebäude besetzt. Auf diesen Fall sind die sub Ziff. 12 u. 13 gegebenen Erläuterungen nach der Fassung des § 71 Ziff. 2 Satz 2 ohne Schwierigkeit anwendbar. Es besteht kein Grund, in Ansehung des Abstandes, den ein zu errichtendes Rückgebäude von einem Vordergebäude einhält, andere Normen gelten zu lassen, als wenn sich zwei Rückgebäude gegenüberstehen.

15. Den in Ziff. 12, 13 u. 14 erörterten Fällen lag die Annahme zugrunde, daß ein zum dauernden Aufenthalte von Menschen verwendbares Rückgebäude mit einem Abstande von der Nachbargrenze erbaut werden will und das Nachbargrundstück ebenfalls unter Einhaltung eines Abstandes von der Grenze bebaut ist. Es kommen nun noch die Fälle inbetracht, in welchen ein **nicht** zum dauernden Aufenthalte von Menschen bestimmtes Rückgebäude mit einem Abstande von der Grenze des im Sinne der Ziff. 12, 13 u. 14 bebauten Nachbargrundstückes errichtet werden will. Dieselben Modalitäten, die nach Ziff. 12 u. 13 denkbar sind, können auch hier eintreten. Sie im einzelnen zu erörtern, besteht kein Anlaß, da sie an der Hand der vorstehenden Darlegungen ohne Schwierigkeit angewendet werden können.

16. Es will ein zum dauernden Aufenthalte von Menschen verwendbares Rückgebäude RA unter Einhaltung eines Abstandes von der Grenze errichtet werden und auf dem Nachbargrundstück befindet sich bereits ein Gebäude RB, das mit einer fensterlosen Mauer auf der Grenze steht. Die Zweckbestimmung des bestehenden nachbarlichen Gebäudes ist hier belanglos. Hiebei sind folgende Verschiedenheiten denkbar:

a. Das zu errichtende Rückgebäude RA soll niedriger werden, als die fensterlose Mauer von RB. Figur 54. Der Abstand von der Grenze hat hier

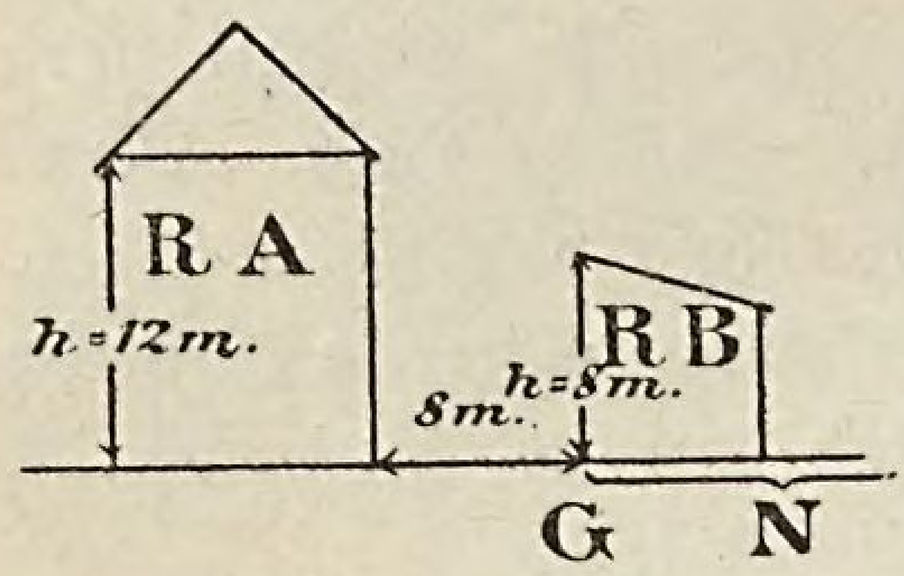
Fig. 54.



der mittleren Höhe der beiden inbetracht kommenden Gebäude zu entsprechen. Ein vertragsmäßiges Näherrücken nach § 71 Abs. IV ist hier ausgeschlossen, da es ein günstigeres Abstandsmaß für diesen Fall nicht gibt.

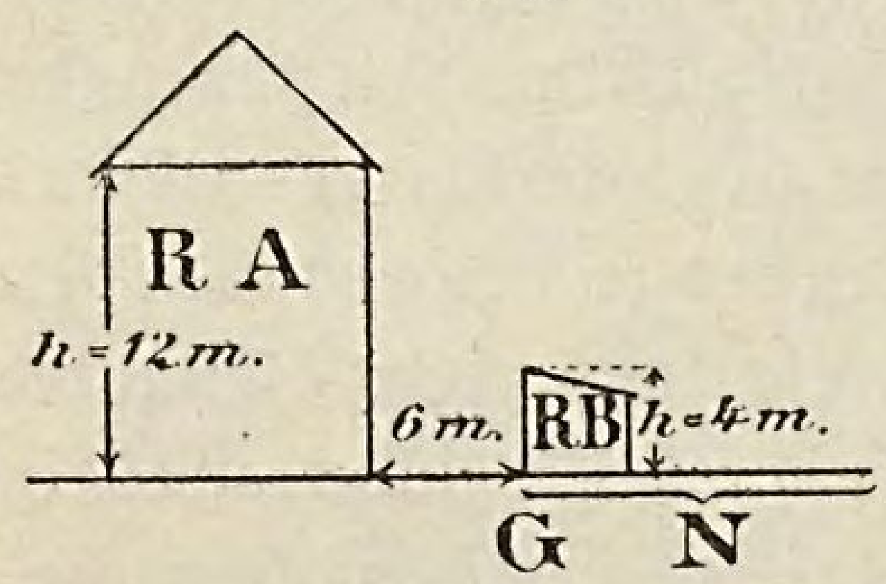
b. Das zu errichtende Rückgebäude RA soll höher werden, als die fensterlose Grenzmauer von RB, jedoch das Doppelte der Höhe der letzteren nicht erreichen. Figur 55. Bei Zugrundelegung der mittleren Gebäudehöhe würde sich ein Abstand von 10 m ergeben. Diese Entfernung geht über das Bedürfnis hinaus, denn durch das zu errichtende Gebäude RA wird das Nachbargebäude RB bezw. die fensterlose Mauer überhaupt nicht beeinträchtigt und zur Hintanhaltung einer Schädigung durch letztere genügt ein Abstand gleich deren Höhe, im vorliegenden Falle daher 8 m. Auch hier sind Vereinbarungen im Sinne des § 71 Abs. III gegenstandslos.

Fig. 55.



c. Das zu errichtende Rückgebäude RA soll höher werden, als die fensterlose Grenzmauer RB und die doppelte Höhe der letztern übersteigen. Figur 56. Die Einhaltung eines Abstandes gleich der mittleren Höhe zu verlangen, ginge aus den sub lit. a erörterten Gründen zu weit; umgekehrt wäre es ungenügend, und würde den Nachbarn einer unbilligen Schädigung preisgeben, wollte man hier ein Näherrücken bis auf 4 m wie sub lit. b gestatten. — Das Rückgebäude RA hat vielmehr einen Abstand gleich seiner halben Höhe, 6 m, freizulassen. Durch Vereinbarung nach § 71 Abs. IV kann aber ein Näherrücken gemäß § 70 Abs. II Ziff. 1 gestattet werden.

Fig. 56.



d. Wenn das Rückgebäude RA genau doppelt so hoch als die fensterlose Mauer von RB werden soll, dann fällt der nach lit. b einzuhaltende Abstand mit dem Abstand nach lit. c zusammen.

17. Befinden sich in der auf der Grenze stehenden Mauer Fenster, so sind die Entfernungen so zu berechnen, als ob das betreffende nachbarliche Rückgebäude in einem Abstande von der Grenze errichtet wäre, d. h. es gilt die Regel des § 70 Abs. I, wornach die mittlere Höhe der beiden inbetracht kommenden Gebäude das Maß des Abstandes bildet. Die Bestimmung, wonach das zu errichtende Rückgebäude RA einen Abstand von mindestens seiner halben Höhe von der Grenze einzuhalten hat, ist hier gegenstandslos, weil nach der Regel des § 70 Abs. I sich schon ein größerer Zwischenraum ergibt.

18. Ergeben sich die sub Ziff. 16 lit. a mit d besprochenen Modalitäten in dem Falle, daß ein **nicht** zum dauernden Aufenthalte von Menschen verwendbares Rückgebäude RA mit einem Abstande von der Grenze errichtet werden will, so darf in dem Falle Ziff. 16a Figur 54 das zu errichtende Rückgebäude an die fensterlose Grenzmauer bis auf einen Abstand gleich seiner eigenen Höhe, also 7 m herantreten. Die im Falle Ziff. 16a geforderte, nach der mittleren Höhe berechnete Entfernung ginge hier über das Bedürfnis hinaus. Sie hat lediglich dann einen Zweck, wenn das zu errichtende Rückgebäude RA zum dauernden Aufenthalte von Menschen verwendbar sein soll; andernfalls genügt das geringere Maß der eigenen Höhe. Eine Schädigung des des Nachbarn ergibt sich hieraus unter keinen Umständen, weshalb diese Vergünstigung von einer Vereinbarung mit dem Nachbarn nach § 71 Ziff. 6 unabhängig ist.

19. Für den Fall Ziff. 16 lit. b, c u. d gilt das dort Gesagte. Es ist für die Abstände ohne Belang, ob das zu errichtende Rückgebäude zum dauernden Aufenthalte von Menschen verwendbar ist oder nicht. Vergleiche Figur 55 u. 56.

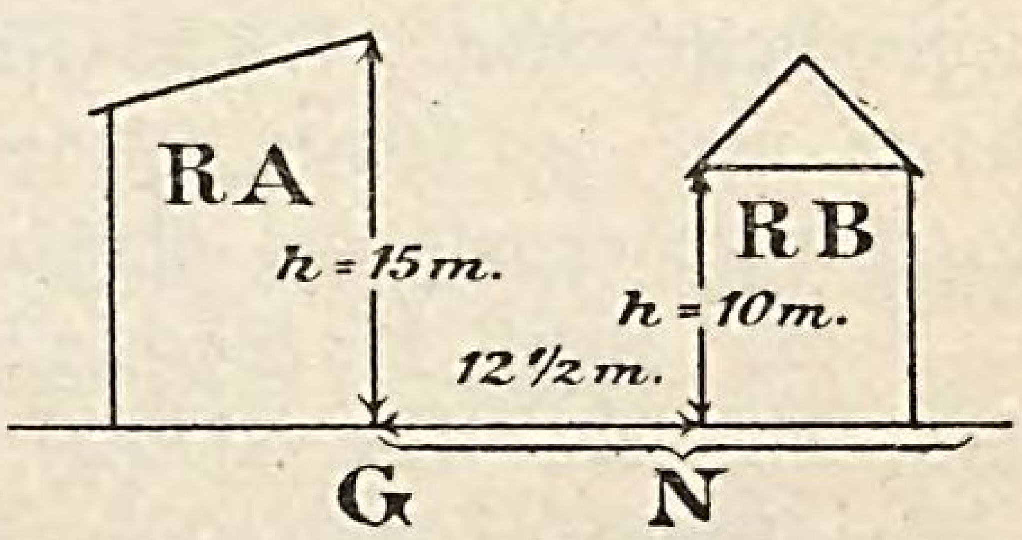
C zu § 71 Ziffer 3.

20. Wenn jemand ein Rückgebäude mit einer fensterlosen Mauer unmittelbar an der Grenze errichten will und der Nachbargrund nach rückwärts noch völlig unbebaut ist, so kommen Abstände überhaupt nicht inbetracht.

21. Es will ein Rückgebäude unmittelbar an der Grenze mit einer fensterlosen Mauer errichtet werden und das Nachbargrundstück ist bereits mit einem Abstand von der Grenze bebaut. Hier sind folgende Modalitäten denkbar.

a. Die zu errichtende Kommunmauer soll höher, als das auf dem Nachbargrundstück befindliche Gebäude RB werden. Figur 57. In diesem Falle muß ein Abstand gleich der mittleren Höhe der beiden inbetracht kommenden Gebäude vorhanden sein. Ein Abstand gleich der Höhe des zu errichtenden Rückgebäudes RA wäre zuviel; er wäre in concreto größer, als wenn sich zwei zum dauernden Aufenthalte von Menschen verwendbare Gebäude gegenüberstünden.

Fig. 57.



Die mittlere Höhe gilt übrigens im Falle Ziff. 21a als Maß der Entfernung, ohne Rücksicht darauf, ob das bestehende Gebäude RB ein Vorder- oder ein Rückgebäude, zum dauernden Aufenthalte von Menschen verwendbar ist, oder nicht. Auch bei letzterer Modalität gilt die mittlere Höhe als Abstand, denn dem Nachbarn darf das Recht nicht benommen werden, sein Rückgebäude RB entsprechend umzubauen und zum dauernden Aufenthalte von Menschen (etwa für Werkstätten) geeignet zu machen. Ist der Nachbar indessen einverstanden (§ 71 Ziff. 6), daß die fensterlose Mauer höher gebaut wird, so

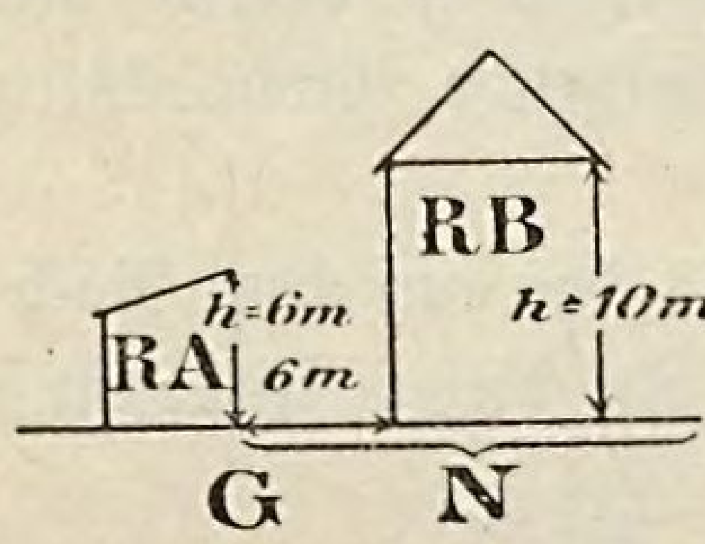
ist dies nicht zu beanstanden; es muß jedoch der Abstand seines zum dauernden Aufenthalte von Menschen nicht verwendbaren Gebäudes von der Grenze gemäß § 70 Ziff. 3 wenigstens soviel, als seine Höhe, betragen.

Zu beachten ist hier der innere Unterschied gegenüber dem äußerlich anscheinend gleich gelagerten Fall, Figur 54.

Dort will jemand ein niedrigeres Rückgebäude mit einem Abstande von der Grenze errichten, an welch letztere ein Nachbargebäude mit einer höheren Kommunmauer unmittelbar angebaut ist. Ist das zu erbauende Rückgebäude nicht zum dauernden Aufenthalte von Menschen verwendbar, so kann es bis auf einen Abstand gleich seiner Höhe — gleichviel wie hoch die Kommunmauer ist — an diese herantreten. Der Nachbar wird dadurch in keiner Weise geschädigt. Hier aber befindet sich auf dem Nachbargrundstück ein Gebäude, welches, zum dauernden Aufenthalte von Menschen nicht verwendbar, einen Abstand von der Grenze gleich seiner Höhe einhält, während der Adjazent eine höhere Kommunmauer direkt an die Grenze bauen möchte. Dadurch würde der Nachbar schwer geschädigt und in der anderweitigen Verwendung seines Gebäudes beeinträchtigt. Die beiden Fälle sind also durchaus nicht gleichartig gelagert.

b. Wenn die zu errichtende fensterlose Mauer niederer ist, als das auf dem Nachbargrundstück befindliche Gebäude, so genügt ohne Rücksicht auf dessen Zweckbestimmung ein Abstand gleich der Höhe der fensterlosen Mauer. Fig. 58.

Fig. 58.

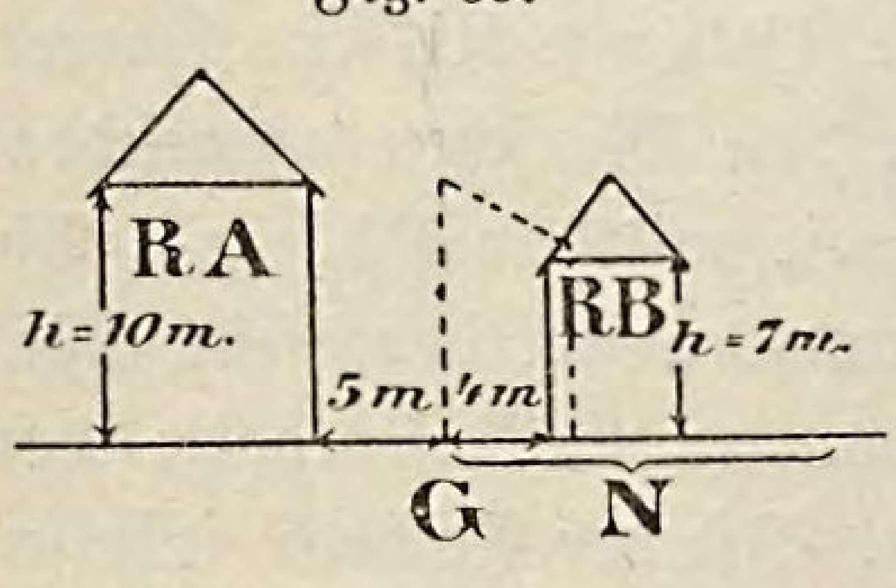


Bei Zugrundlegung der Regel des § 70 Abs. I würde an der Grenze nur 2 m hoch gebaut werden dürfen, was viel zu viel verlangt wäre. Denn mehr als ein Lichteinfall unter einem Winkel von 45° kann nicht gefordert werden; dieser aber bleibt bei einer Höhe von 6 m vollkommen gewahrt.

Es ist daher in dem Falle des § 71 Ziff. 3 dem Ermessen des Baugesuchstellers anheimzugeben, ob er die Vorschriften des § 70 Abs. I anwenden, oder die Höhe der fensterlosen Mauer nach der Breite des vor ihr liegenden Zwischenraumes festsetzen will. Das Einverständnis des Nachbarn ist hiebei nicht erforderlich.

22. Durch die Vorschrift des § 71 Ziff. 1—3 wird insbesondere verhütet, daß das rein zufällige Moment der Priorität in der Planeinreichung jene weittragende Bedeutung erlange, wie unter der früheren Bauordnung.

Fig. 59.



Denn die beiden Nachbarn sind, soweit nur immer thunlich, von einander unabhängig gemacht. Die Möglichkeit einer Kollision der beiderseitigen Interessensphären dürfte auf den einzigen Fall beschränkt sein, daß — Figur 59 — in Berücksichtigung des Abstandes, den ein Rückgebäude RB auf dem Nachbargrundstück von der Grenze einhält, ein Rückgebäude RA mit einer

Entfernung von der Grenze gleich seiner halben Höhe errichtet werden will, und der Nachbar erklärt, sein Rückgebäude R B abreißen und mit einer hohen fensterlosen Mauer an die Grenze stellen zu wollen. — In einem solchen Falle werden beide Baugesuche, da für keines derselben die Voraussetzungen der Genehmigung gegeben sind, abzuweisen sein. Das Baugesuch R A muß abgewiesen werden, weil nach Abbruch von R B der Nachbargrund als unüberbaut gilt, daher ein Abstand gleich der halben Höhe ohne Zustimmung des Nachbarn nicht mehr genügt. Das Baugesuch R B muß abgewiesen werden, weil das Grundstück A nach dem Bauplane nicht mehr unüberbaut bleiben soll, daher nicht jede beliebige Kommunmauerhöhe mehr zulässig ist. — Beide Nachbarn sind daher auf gegenseitiges Entgegenkommen angewiesen.

§ 72.[1])

I Der durch Einhaltung der vorgeschriebenen Gebäudeabstände sich ergebende unüberbaute Hofraum soll in neuen Bauanlagen[2]) bei geschlossener Bauweise mindestens den dritten Teil des Baugrundes[3]) ohne Einrechnung der Lichtschachte und Vorgärten betragen.[4])

II Ist bei alten Bauanlagen[5]) mehr als ein Viertel noch unüberbaut, so kann eine Überbauung bis zu diesem Maße zugelassen werden.

III Alte Bauanlagen, welche mehr als zu drei Vierteilen schon überbaut sind, dürfen bis zu einem Fünfteil wieder überbaut werden, wenn durch den Umbau bessere Verhältnisse in Bezug auf Standfestigkeit, Feuersicherheit und Gesundheit geschaffen werden. Ausnahmsweise kann die Bebauung im bisherigen Umfang gestattet werden, wenn überdies sich dieselbe als unbedingt notwendig erweist.[6])

IV Bei Eckhäusern kann eine umfangreichere Bebauung zugelassen werden, als sich nach Abs. I und II ergeben würde.[7])

V Nichtmassive geringfügige unbewohnbare Bauwerke von nicht mehr als 4 m Firsthöhe und offene Schutzdächer werden bei Bemessung der nicht zu überbauenden Hofraumfläche nicht berücksichtigt, wenn deren Fläche ein Vierteil des erforderlichen Hofraumes nicht überschreitet und alle übrigen Vorschriften gewahrt bleiben, endlich die Bauwerke und Schutzdächer mindestens so viel, als ihre Firsthöhe beträgt, von allen anderen Gebäudeteilen entfernt bleiben.[8])

VI Eine teilweise Überdachung des Hofraumes kann, soferne nicht andere Bestimmungen entgegenstehen, unter besonderen Verhältnissen gestattet werden.[9])

1. Allgemeine Vorbemerkung. Wie bereits an anderer Stelle (Anm. 1 zu § 70) ausgeführt, begnügt sich die Bauordnung nicht damit, die Größe des Hofraumes allein nach der Höhe der Gebäude und der hienach sich berechnenden Abstände zu bestimmen, sie verlangt überdies noch, daß unbeschadet der Verpflichtung zur Einhaltung der vorgeschriebenen Abstände zwischen den Gebäuden die gesamte zur Überbauung gelangende Fläche über ein gewisses Verhältnis zur Größe des Hofraumes nicht hinausgehe.

2. Während die Vorschriften der §§ 70 und 71 auf bestehende Bauanlagen mit der Maßgabe Anwendung finden, daß bei Umbauten bestehender Rückgebäude Abstand und Höhe wie bisher unter der Voraussetzung der Verbesserung der hygienischen, feuerpolizeilichen und statischen Verhältnisse gestattet werden können, gilt die Vorschrift, daß für die Folge ⅓ als Hofraum unüberbaut zu bleiben hat, ausschließlich für neue Bauanlagen.

Mit Rücksicht auf die große Bedeutung, die dem Begriff „neue Bauanlagen" schon nach § 72 und überdies nach anderen Vorschriften der Bauordnung zukommt, wurde es als notwendig erachtet, in den, dem k. Staatsministerium des Innern unterbreiteten magistratischen Entwurf eine Definition dieses Begriffes aufzunehmen. Anläßlich der bei dieser Stelle gepflogenen Beratungen wurde indessen die diesbezügliche Vorschrift gestrichen, nicht etwa deshalb, weil man die dort gegebene Definition als unrichtig erachtete, sondern aus dem Grunde, weil sich auch nach dieser Definition die Grenze zwischen einer alten und einer neuen Bauanlage nicht absolut sicher bestimmen läßt. Demnach erscheint es angezeigt, den Baupolizeibehörden in der Auslegung des Wortes neue Bauanlagen einen größeren Spielraum zu gewähren, und zweckmäßig, die in § 72 des magistratischen Entwurfes gegebene Auslegung der Hauptsache nach als maßgebend beizubehalten, somit als neue Bauanlagen die Errichtung von massiven Gebäuden auf solchen Bauplätzen gelten zu lassen, welche zur Zeit der Einführung der dermaligen Bauordnung noch vollständig unbebaut sind, oder auf welchen sich lediglich unbedeutende, dem Abbruch verfallene, weil zum künftigen Bebauungscharakter nicht passende Bauwerke befinden.

Als neue Bauanlage im Sinne des § 72 charakterisiert sich ein Grundstück dann, wenn es einen für die Bebauung abgeteilten Bauplatz darstellt. Ein großes, zusammenhängendes und in einer Hand befindliches Grundstück bildet demnach nicht eine Bauanlage, sondern so viele Bauanlagen, als Bauplätze daraus nach Maßgabe des Abteilungsplanes gebildet werden. Befindet sich auf einem dieser Plätze bereits ein größeres massives Gebäude, sei es Vorder- oder Rückgebäude, so kann wohl in Ansehung des betreffenden Bauplatzes, zu dem das Gebäude gehört, von einer neuen Bauanlage nicht die Rede sein; die übrigen Bauplätze aber sind gleichwohl als neue Bauanlagen zu erachten. Eine solche Abteilung und Feststellung erscheint um deswillen ge-

boten, weil außerdem die Meinung entstehen könnte, als sei die bauliche Ausnützung eines großen, sich aus einer Mehrzahl von Bauplätzen zusammensetzenden Parkanwesens, in welchem sich eines oder einzelne keineswegs dem Abbruch verfallene und dem künftigen Bebauungscharakter wohl entsprechende Gebäude befinden, nicht als neue Bauanlage anzusehen.

3. Die Vorschrift, daß die Größe des Hofraumes mindestens ein Drittel des Baugrundes betragen müsse, ist auf Anwesen im Geltungsbereich der geschlossenen Bauweise beschränkt, aber nicht etwa in dem Sinne, als ob im Geltungsbereich der offenen Bauweise eine geringere Hofraumgröße genügen würde. Denn durch ortspolizeiliche Vorschrift kann bei Bauführungen letzterer Art kein kleineres Flächenmaß bestimmt werden, als die Bauordnung, die auf dem Prinzip des geschlossenen Bausystems beruht, für dieses festsetzt. Durch die Fassung des § 72 Abs. I wollte vielmehr lediglich die Möglichkeit der Erlassung weitergehender Baubeschränkungen bei offener Bauweise ausdrücklich gewahrt werden.

4. Die Vorschrift des § 72 Abs. I hat, abgesehen von der Bestimmung des Abs. V, eine Milderung auch dadurch erfahren, daß lediglich die Lichtschachte bei Berechnung des Flächenmaßes der Hofräume außer Betracht zu bleiben haben, die Lichthöfe dagegen in das Drittel mit eingerechnet werden dürfen.

5. Im Gegensatz zu neuen Bauanlagen gelten als alte Bauanlagen solche Einzelnanwesen bezw. Bauplätze, welche bereits mit einem definitiven Vorder- oder Rückgebäude bebaut sind. Diese verlieren ihre Eigenschaft als alte Bauanlage nicht dadurch, daß etwa lediglich die Hälfte der Gesamtfläche überbaut ist. Sind diese erst bis zu diesem oder einem noch geringeren Flächenmaß bebaut, so dürfen sie bis 3/4, das heißt bis zu jenem Maß überbaut werden, welches für neue Bauanlagen nach § 74 der alten Bauordnung gestattet war.

6. Bauanlagen, welche noch aus der Zeit vor dem Inkrafttreten der alten Bauordnung vom 3. April 1879 stammen und bereits zu mehr als 3/4 schon überbaut sind, durften früher in dem bisherigen Umfang wieder überbaut werden; ja es konnte selbst im Falle besonderer Verbesserung ihrer hygienischen, feuerpolizeilichen oder statischen Verhältnisse eine noch größere bauliche Ausnützung mangels der Feststellung eines Mindestmaßes für die Größe der Hofräume in derartigen Anwesen zugelassen werden. Demgegenüber bestimmt nun die dermalige Bauordnung abweichend von dem magistratischen Kommissionsentwurf, daß in derartigen Fällen regelmäßig nur eine Wiederüberbauung bis zu 4/5 zulässig ist und auch diese nur unter dem auch früher gültigen Vorbehalte der Verbesserung der Gesamtanlage. Nur wenn die bisherige intensivere Bebauung sich als notwendig erweist, kann diese selbstverständlich unter dem gleichen Vorbehalt erlaubt werden. Wann die Bedingung gegeben ist, daß die Bebauung in dem bisherigen Umfange unbedingt notwendig erscheint, hat die Baupolizeibehörde zu entscheiden. Bei der ganz allgemeinen, nicht die mindeste feste Handhabe bietenden Fassung dieser

Bedingung, wird es außerordentlich schwierig sein, festzustellen, wann sie nach Absatz III als erfüllt zu erachten ist. Jedenfalls ist eine milde Interpretation am Platze, wo mit dem Umbau eine wesentliche Verbesserung der baulichen Anlage verbunden ist.

Die Notwendigkeit der Überbauung im bisherigen Umfang wird in der Regel mit wirtschaftlichen Gründen dargethan werden und hienach in jedem Falle gegeben sein, wo ein älteres, bisher zu mehr als 4/5 überbautes Anwesen abgebrochen und erneuert werden soll. Es ist nicht anzunehmen, daß der betreffende Baugesuchsteller zu den Opfern, die ihm der vollständige Abbruch eines Anwesens und die Neuerbauung desselben unter wesentlicher Verbesserung der feuerpolizeilichen, sanitären und statischen Verhältnisse kostet, auch noch überdies den weiteren Nachteil einer weniger weitgehenden Ausnützung übernehmen wird. Demselben wird es nie an Gründen fehlen, das Vorhandensein der Bedingung des § 72 Abs. III in fine glaubhaft nachzuweisen, und was dieser als Ausnahme statuiert, wird, wie in dem städtischen Kommissionsentwurf vorausgesetzt, die Regel bilden.

7. Daß bei Eckhäusern 1/3 als Hofraum nicht verlangt werden kann, darüber herrschte bisher stets Übereinstimmung. § 72 erkennt dies ausdrücklich an und beschränkt das Ermessen der Baupolizeibehörde, inwieweit sie die Überbauung eines Eckplatzes gestatten will, im Gegensatze zu der strengen Behandlung bestehender älterer Bauanlagen in Abs. III nach keiner Richtung hin. Es ist daher nicht ausgeschlossen, daß bei einem von 4 Seiten von Straßen begrenzten Bauplatz, desgleichen bei einem Eckanwesen im Geltungsbereich der offenen Bauweise, bei welchem auf die beiden, von Straßen nicht begrenzten Seiten Pavillonzwischenräume entfallen, die vollständige Überbauung gestattet werden kann. Das gleiche ist auch bei einem auf 3 Seiten von Straßen begrenzten Anwesen zulässig. Auf Anwesen dagegen, die ohne Eckplätze zu bilden, auf beiden Seiten Pavillonzwischenräume haben, bezieht sich die Vergünstigung des Abs. IV nicht.

8. Die Vorschrift des § 72 Abs. I hat den Zweck, den auf den Hof ausmündenden, zum dauernden Aufenthalte für Menschen verwendbaren Räumen in ausgiebiger Weise den Zutritt von Licht und Luft zu sichern. Über das Bedürfnis hinaus würde es gehen, wollten die gleichen Anforderungen auch hinsichtlich geringfügiger, unbewohnbarer, ebenerdiger Gebäude gestellt werden. Denn inbezug auf Licht- und Luftzutritt ist für sie selbst kein Bedürfnis gegeben, andererseits wird durch sie bei Einhaltung der nach § 70 vorgeschriebenen Abstände anderen Gebäuden Licht und Luft nicht entzogen. Daher glaubte man derartige Bauwerke, soweit ihre Gesamtfläche ein gewisses Verhältnis zur Größe des Hofraumes nicht übersteigt, nicht als Überbauung im Sinne des § 72 ansehen zu sollen.

a. Die Vergünstigung des § 72 Abs. V hat nur auf nicht massive geringfügige unbewohnbare Bauwerke Anwendung zu finden. Dieselben dürfen demnach höchstens aus gemauertem Fachwerk hergestellt werden. Bau-

werke, die selbst nur mit ein Stein Stärke errichtet werden, gelten bereits als massive Bauwerke und sind daher von der Vergünstigung des § 72 ausgeschlossen. Als geringfügige Bauwerke gelten vor allem diejenigen, zu deren Herstellung nach § 13 M. BO. eine Baugenehmigung nicht erforderlich ist. Jedenfalls darf ein einzelnes derartiges Bauwerk einen Flächeninhalt von mehr als 20 qm nicht erhalten. Der Gesamtflächeninhalt derselben darf ein $^1/_4$ des Mindestmaßes des Hofraumes, also $^1/_{12}$ der Gesamtanwesensfläche nicht überschreiten, mit anderen Worten „durch derartige Bauwerke darf das Flächenmaß der Überbauung von $^2/_3$ auf $^3/_4$ gebracht werden".

b. Die Bezeichnung „unbewohnbar" im Sinne des § 72 Abs. V ist nicht etwa im engsten Sinne des Wortes dahin zu interpretieren, daß die in dieser Vorschrift statuierte Ausnahme lediglich dann, wenn ein Bauwerk zum dauernden Aufenthalte für Menschen nicht verwendbar ist, Platz greifen soll. Hätte man die zwar nicht bewohnbaren, aber doch zum dauernden Aufenthalte für Menschen verwendbaren Räume, z. B. die Werkstätten gewisser Gewerbe von der Vergünstigung des § 72 ausschließen wollen, so hätte dies ausdrücklich gesagt werden müssen. Gerade damit aber, daß der Ausdruck „nicht bewohnbar" gewählt wurde, wollten solche Werkstätten, die ihrer Anlage nach nicht als Wohnung verwendet werden können, geringfügigen Umfang vorausgesetzt, nicht ausgeschlossen werden.

c. Ebensowenig ist es verboten, daß derartige Bauwerke Feuerungsanlagen enthalten dürfen. Soweit solche bei nicht massiven Gebäuden überhaupt zulässig sind, erscheinen sie auch hier statthaft, jedoch muß die Voraussetzung, daß es sich wirklich nur um ganz geringfügige, absolut unbewohnbare Räume handelt, gegeben sein.

d. Im Gegensatz zu § 30, welcher die Gebäudehöhe lediglich nach der Höhe der Umfassungsmauer mißt, ist hier die Firsthöhe und zwar nach allen Seiten maßgebend. Dieselbe ist so niedrig gegriffen, daß steile Dachneigungen sich hiebei von selbst verbieten.

e. Aus dem Vorbehalte, daß die übrigen Vorschriften gewahrt bleiben müssen, ergibt sich, daß auch auf derartige Bauwerke die §§ 70/71 volle Anwendung zu finden haben. Erschiene demnach ein solches Bauwerk zwar nicht bewohnbar, dagegen zum dauernden Aufenthalte für Menschen verwendbar, worauf bei Anlegung einer Feuerstätte — von Waschküchen abgesehen — immerhin geschlossen werden muß, so ist für diese Bauwerke der größere, sich nach § 70 Abs. I ergebende Abstand zu fordern. Arbeitsstätten, welche nach einer Seite hin vollständig offen, nicht heizbar sind, gelten nicht als zum dauernden Aufenthalte für Menschen verwendbare Räume, sondern lediglich als offene, zum Schutze gegen Regen überdeckte, mit einem Dach versehene Werkplätze.

9. *a.* Nach dem magistratischen Kommissionsentwurfe sollte wie bisher die Überdachung des Hofraums gestattet werden können. In der Ministerialkommission wurde indessen hiegegen vom Standpunkte der Feuer-

sicherheit aus Bedenken geltend gemacht und lediglich eine teilweise Überdachung des Hofraumes genehmigt. Ob diese Überdachung im Erdgeschoß oder auch in den oberen Stockwerken angebracht werden kann, bezw. darf, hängt von den „anderen Bestimmungen" ab, die der Überdachung nicht entgegenstehen dürfen. Sind demnach, wie in größeren Kaufhäusern, die oberen Stockwerke als Lagerräume eingerichtet, so steht kein Bedenken entgegen, eine teilweise Überdachung, soweit die Einrichtung reicht, zuzulassen.

Wie groß die Fläche eines Hofraumes sein darf, die überdeckt wird, ist Ermessensfrage. Jedenfalls darf an Fenster zur Beleuchtung und Lüftung von Aborten, Küchen, überhaupt Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräumen, die unter der Höhenlage des Daches liegen, letzteres nicht direkt herantreten. Es muß vielmehr ein freier Zwischenraum verbleiben, groß genug, um einen direkten Licht- und Luftzutritt unter einem Winkel von 45° zu ermöglichen.

b. Unter Umständen kann an die Stelle des Hofraumes auch eine sogenannte Passage treten, wie sie in großen Städten, beispielsweise in Neapel, Mailand, Paris, Köln, Berlin 2c. bestehen. Hiebei kann das erforderliche Glasdach in der Höhe des zu dem Gebäude gehörigen Dachstuhls selbst angelegt werden, aber nur unter der bereits erwähnten Voraussetzung, daß die oberen Stockwerke gegen die Passage hin lediglich Lagerräme, nicht aber Wohn-, Schlaf- oder Arbeitsräume im eigentlichen Sinne des Wortes enthalten.

c. Daß die Überdachung gerade mittels Glas erfolge, ist nicht unbedingt erforderlich. In den meisten Fällen wird sich übrigens die Anwendung dieses Materials von selbst ergeben.

d. Durch die Überdachung verliert die betreffende Fläche ihren Charakter als Hofraum nicht; sie wird daher bei Festsetzung der Fläche, welche überbaut werden darf, nicht in Rechnung gezogen.

e. Aus der Vorschrift, daß nur eine teilweise Überdachung des Hofraumes zulässig ist, ergibt sich, daß die Errichtung einer Abschlußwand, welche den überdachten Hofraum von dem freien Hofraum trennt, nicht beanstandet werden kann. Weitere Mauern, als die gegen den freien Hofraum hin die Überdachung tragende Wand, sind dagegen unzulässig. Denn damit würde der überdachte Hofraum in einen Vorbau umgewandelt, welcher als Gebäude anzusehen wäre und demnach innerhalb des Hofraum-Drittels bezw. -Viertels 2c. nicht mehr zugelassen werden könnte. Eine anderweitige Interpretation würde die Umgehung der Vorschriften des § 72 Abs. I und II zur Folge haben.

§ 73.

I Lichthöfe [1]) zur Beleuchtung von Räumen, für welche unmittelbar ins Freie gehende Fenster vorgeschrieben sind, können ausnahmsweise gestattet werden, wenn dieselben

bei ebenerdigen Gebäuden eine Fläche von 16 qm,

bei einstöckigen Gebäuden eine Fläche von 28 qm,
„ zweistöckigen „ „ „ „ 40 qm,
„ dreistöckigen „ „ „ „ 52 qm,
„ vierstöckigen „ „ „ „ 63 qm,

mindestens haben.[2]) Befinden sich solche Lichthöfe an der Grenze zwischen zwei Anwesen, so dürfen die zu den verschiedenen Anwesen gehörigen Mauern mit Fenstern nicht näher als auf 7 m an einander herantreten. Der Boden der Lichthöfe ist mit undurchlässigem Material zu pflastern und an die Entwässerungsanlage anzuschließen; die Lichthöfe sind zugänglich zu machen.

II Lichtschachte, welche zur Beleuchtung der vorerwähnten Räume nicht dienen, müssen

bei ebenerdigen Gebäuden eine Fläche von 4 qm,
„ einstöckigen „ „ „ „ 6 qm.
„ zweistöckigen „ „ „ „ 8 qm,
„ dreistöckigen „ „ „ „ 10 qm,
„ vierstöckigen „ „ „ „ 12 qm

mindestens erhalten. Diese Lichtschachte sind mit einem Glasdach einzudecken und mit einer entsprechenden Ventilationsvorrichtung in demselben zu versehen.

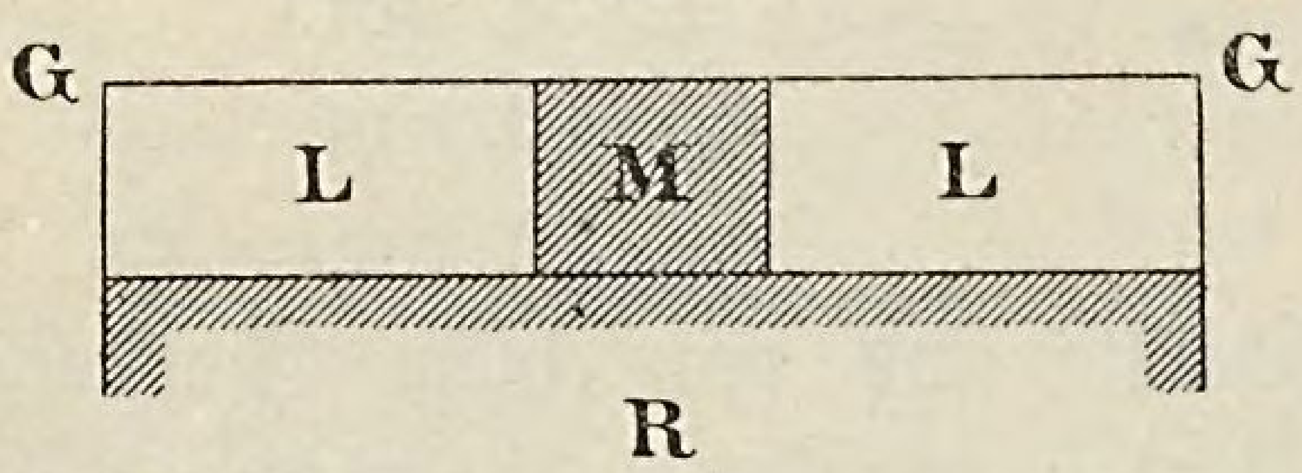
1. *a.* Die Forderung, daß die in § 37 Abs. I bezeichneten Räume: Wohn- und Schlafräume, Arbeitslokale, Küchen, Aborträume, Treppenhäuser, Stallungen und Waschküchen ein ins Freie gehendes Fenster haben müssen, läßt sich nicht immer derart erfüllen, daß diese Räume an Straßen bezw. Hofräume im Sinne der §§ 70 mit 72 gelegt werden. Es ergibt sich hieraus die Notwendigkeit, sogenannte Lichthöfe, sei es in der Mitte, sei es an der Grenze eines Anwesens zuzulassen, auf welche Fenster, deren Räume zum dauernden Aufenthalt für Menschen dienen, ausmünden.

Darüber, was unter einem Lichthof zu verstehen sei, gibt die Bauordnung keinen Aufschluß. Eine allgemeine, auf alle Fälle anwendbare Definition dürfte auch kaum aufzustellen sein, da die Frage, was man unter einem Lichthofe zu verstehen habe, bezw. wo der Lichthof aufhört, und der freie Hofraum anfängt, nur nach den Verhältnissen des Baugesuches selbst, beziehungsweise des zur Bebauung zu bringenden Anwesens beurteilt werden kann. Eine Fläche von 64 qm wird beispielsweise bei Eckhäusern, desgleichen bei intensiv bebauten Anwesen in der Altstadt, sowie bei niedrigeren Gebäuden schlechthin als Hofraum gelten müssen, während sie bei neuen Bauanlagen und in Anwesen, welche keine Eckhäuser bilden, sowie bei höheren Gebäuden als Lichthöfe anzusehen sind. Verlangt doch § 73 Abs. I selbst, daß bei 4stöckigen

Gebäuden dem Lichthof ein Flächeninhalt von mindestens 64 qm Flächeninhalt zukommen müsse.

Im allgemeinen wird daran festzuhalten sein, daß als Lichthof sich nur die Fläche charakterisiert, welche in einem Anwesen neben dem freien Hofraum aus dem Grunde unüberbaut gelassen wird, weil nur auf diese Weise eine normale bauliche Ausnützung des betreffenden Anwesens bezw. eine Verbindung der Innenräume des betreffenden Gebäudes möglich ist. Bei Würdigung der Frage, ob ein Lichthof vorliegt oder nicht, wird der Begriff desselben so enge als möglich zu interpretieren sein, umsomehr, als für Anwesen, welche auf Lichthöfe ausmünden, nicht die strengen Vorschriften über die Abstände, wie bei einem freien Hofraum gelten, demnach die Tendenz der Bauspekulation darauf ausgeht, einer freien Hofraumfläche, wenn irgend möglich, die Eigenschaft eines Lichthofes zu geben, um auf diese Weise die Vorschriften über die Einhaltung von Abständen zu umgehen. Wie hiebei vorgegangen wird, mag aus folgendem Beispiel zu entnehmen sein, Figur 60. Ein Rückgebäude R von 30 m Länge und 15 m Höhe wollte unter dem Widerspruch des Nachbarn bis auf einen Abstand von 5 m an die Grenze G herangerückt werden. Nachdem die Abweisung dieses Baugesuches erfolgt war, wurde ein Plan in Vorlage gebracht, nach welchem diese früher vorgesehene 5 m breite und 30 m lange Abstandsfläche durch einen bis an die Grenze vorgeschobenen Mittelbau M in zwei Teile getrennt wurde. Diese beiden Flächen L wurden von dem Baugesuchsteller als Lichthöfe bezeichnet in der Erwartung, daß die Baupolizeibehörde nunmehr die Bewilligung erteilen werde. Es erfolgte aber auch in diesem Falle die Abweisung und zwar mit vollem Rechte, da bei Zulassung derartiger Machinationen es fast jedem möglich wäre, sich über die Bestimmungen der §§ 70 und 71 hinwegzusetzen.

Fig. 60.



Zum Begriff eines Lichthofes gehört, daß derselbe wenigstens auf zwei miteinander einen Winkel bildenden Seiten von Gebäuden begrenzt ist. Vergl. Figur 60, woselbst bei den Flächen L dieses äußere Merkmal gegeben ist. Dagegen ist eine Fläche dann kein Lichthof, sondern ein freier Hofraum, wenn sie bei Anwesen von schmaler Straßenfront die ganze Breite des Bauplatzes einnimmt, demnach zwischen zwei miteinander in keiner Weise zusammenhängenden Gebäuden gelegen ist. Alsdann hat das selbständige, jenseits dieser Fläche gelegene Gebäude als Rückgebäude vom Vordergebäude die in § 70 Abs. I eventuell § 70 Abs. II Ziff. 1 vorgeschriebenen Entfernungen einzuhalten, die, soweit sie sich nach ersterer Bestimmung zu richten haben, jedenfalls größer sind, als die bei einem Lichthofe zulässigen Maße.

Ob im Falle der Herstellung eines Verbindungsbaues zwischen zwei

derartigen Gebäuden die Fläche zum Lichthofe wird, kann nur nach dem vorliegenden Plane beurteilt werden. Jedenfalls muß ein organischer Zusammenhang zwischen denselben nachgewiesen sein.

b. Lichthöfe dürfen nur ausnahmsweise genehmigt werden. Die Pläne sind daher abzuweisen, wenn eine Grundrißlösung möglich ist, welche die Herstellung eines Lichthofes überflüssig macht. Ebenso ist darauf zu achten, daß möglichst wenig eines direkten Zutrittes von Licht und Luft bedürfender Räume an einen Lichthof gelegt werden. Läßt sich bei einer Veränderung der Grundrißanlage die Zahl dieser Räume reduzieren, so sind die Pläne gleichfalls abzuweisen.

2. *a.* Die im § 73 Abs. I angegebenen Maße gelten, wenn auch nur in jedem Stockwerke ein Fenster im Sinne des § 37 Abs. I auf den Lichthof ausmündet.

b. Die Flächenmaße des § 73 Abs. I sind die gleichen, ob nun der Lichthof ganz auf ein Anwesen entfällt oder für zwei an einander stoßende Gebäude gemeinsam hergestellt wird. Es empfiehlt sich daher, daß zwei Nachbarn sich in Ansehung der Herstellung eines Lichthofes mit einander einigen. Erklärt der eine Anwesensbesitzer, daß er mit demjenigen, der zunächst zu bauen beabsichtigt, einen gemeinschaftlichen Lichthof nicht anlegen wolle, so ist es dem letzteren unbenommen, seinen Lichthof an der Grenze durch eine Umfassungsmauer von der Höhe des Gebäudes vollständig abzuschließen, woraus sich für den Nachbarn die Notwendigkeit ergibt, im Falle der Anlegung eines Lichthofes das gleiche Flächenmaß für denselben zu verwenden. Eine Spekulation des Nachbarn in dem Sinne, daß er bei Herstellung seines Gebäudes in der den Lichthof abschließenden Umfassungsmauer Fenster anbringen und so, ohne selbst eine Grundfläche opfern zu müssen, vom Lichthofe des Nachbarn Vorteile ziehen könne, wäre verfehlt, denn die Anbringung von Fenstern ist civilrechtlich ohne Genehmigung des Nachbarn unstatthaft und baupolizeilich, selbst wenn ihm ein Lichtrecht zustände, deswegen verboten, weil die auf der Grenze stehende Umfassungsmauer als Brandmauer nicht mehr mit Fenstern durchbrochen werden darf. Es hat demnach in einem derartigen Falle der Nachbar, wenn er selbst später einen Lichthof herstellen will, unter allen Umständen 3,5 m von der Grenze entfernt zu bleiben und das doppelte Flächenmaß auf den Lichthof zu verwenden, das außerdem bei einer gemeinschaftlichen Anlage erforderlich gewesen wäre.

c. Lichthöfe dürfen mit einem Glasdach in den oberen Stockwerken nur insoweit versehen werden, als die auf dieselben ausmündenden Räume eines direkt ins Freie gehenden Fensters nicht bedürfen. Bei Erdgeschoßräumen, die sich als Kaufläden oder Wirtschaften auf die gesamte Baufläche erstrecken, die demnach sowohl von der Straße, als von dem eigentlichen Hofraum oder nur von der Straße allein Licht und Luft empfangen, kann die vollständige Überdeckung eines Lichthofes mit Glas zum Zwecke der Herstellung eines einheitlichen Raumes um so unbedenklicher gestattet werden,

als durch die vollständig offene Verbindung des unter dem Glasdach befindlichen Raumes mit den übrigen direkt beleuchteten und ventilierten Räumen sich keine ungünstigen Verhältnisse ergeben.

d. An einem Lichthofe von der in § 73 vorgeschriebenen Mindestgröße dürfen nicht mehr Geschoße gelegen sein, als das Gebäude nach der Straßenseite hin besitzt. Es ist daher das Dach gegen den Lichthof unter einem Winkel von 45° abzuwalmen und die Lichthofmauern nicht mit einer größeren Höhe herzustellen, als nach der Straßenbreite zulässig ist. Wollen gleichwohl die Umfassungsmauern des Lichthofes auch im Dachgeschoß fortgeführt werden, so ist letzteres als Stockwerk anzusehen und demgemäß die Fläche des Lichthofes entsprechend zu vergrößern. Bei Gebäuden von 4 Stockwerken über dem Erdgeschoß dürfen die Lichthofmauern unter keinen Umständen eine größere Höhe, als nach der Breite der Straße zulässig ist, erhalten. Ein Widerspruch gegenüber der Nichteinrechnung des Dachgeschoßes bei Festsetzung der Größe der lichtgebenden Fläche von Oberlichttreppenhäusern ist in dieser Interpretation nicht zu finden; denn bei Oberlichttreppenhäusern ist die Führung der Treppenhausmauer über das Dachgeschoß hinaus vorgeschrieben, letzteres daher bei den dort angegebenen Maßen bereits mitinbegriffen. Bei Lichthöfen dagegen kann und muß daher der Tendenz des § 73 Abs. I, den Zutritt von Licht und Luft für dieselben so gut als möglich zu gestalten, durch die Abwalmung des Daches Rechnung getragen werden.

e. Im Gegensatze zu den Lichthöfen sind als Lichtschachte Ausschnitte in dem Kubikinhalt eines Gebäudes anzusehen, welche zur Beleuchtung von Räumen, die eines direkt ins Freie gehenden Fensters nicht bedürfen, dienen sollen. Denselben kommt die Funktion zu, welche nach der früheren Bauordnung von Lichthöfen zu erfüllen war.

§ 74.

I Alle Hofräume,[1]) in denen Flügelbauten[2]) oder Rückgebäude zur Benützung als Wohnungen, Arbeitslokalitäten, Magazine oder Stallungen, oder auch andere Bauwerke mit mehr als 30 qm Fläche sich befinden oder hergestellt werden, müssen eine den Verhältnissen angemessene Zufahrt von der Straße aus von mindestens 2,40 m Breite und 2,70 m Höhe erhalten.

II Bei anderen Flügelbauten und Rückgebäuden[3]) genügt ein äußerer Zugang von 1,80 m Breite, doch darf dessen Höhe nicht unter 2,70 m betragen.

III Desfallsigen Mängeln bei bestehenden Bauanlagen muß bei Hauptänderungen jenes Gebäudes, in welchem die Zufahrt herzustellen ist, oder des Rückgebäudes, welches eine größere Ausnützung erfahren

soll, thunlichst abgeholfen werden, soferne nicht durch die bauliche Umgestaltung in feuerpolizeilicher Beziehung wesentliche Verbesserungen erzielt werden.

1. Als Hofraum im Sinne des § 74 Abs. I ist ein Lichthof nicht anzusehen und zwar deshalb, weil die denselben seitlich und rückwärts umschließenden Gebäudeteile nicht als Flügelbauten aufzufassen sind. Denn, wie bereits bemerkt, gilt als Flügelbau nicht jeder die Tiefe eines Vordergebäudes von 22 m überragende Gebäudeteil; es kann daher auch ein Vordergebäude als solches eine Tiefe von mehr als 22 m besitzen.

2. Nur für solche Flügelbauten ist die Herstellung einer Durchfahrt erforderlich, in welchen sich Wohnungen, Arbeitslokalitäten ꝛc. von mehr als 30 qm Bodenfläche befinden. Es ist demnach nicht durch jeden, wenn auch noch so unbedeutenden wirklichen Flügelbau die Herstellung einer Durchfahrt bedingt. Ebensowenig ist die Voraussetzung des § 74 Abs. I. dann gegeben, wenn der Flügelbau zwar mehr als 30 qm Fläche bedeckt, jedoch keine selbständigen Wohnungen, sondern nur einzelne zu den Wohnungen des Vordergebäudes gehörige Zimmer, bezw. Nebenräume enthält. Hätte die Bauordnung auch für solche Räume, soferne sie 30 qm Fläche überschreiten, die Herstellung einer Durchfahrt anordnen wollen, so wäre statt der Worte „zur Benützung als Wohnungen", unter welchen man eine Mehrzahl zusammengehöriger, für eine Haushaltung bestimmter Räume versteht, sicher der Ausdruck „zur Benützung zu Wohnzwecken" oder „zum dauernden Aufenthalte von Menschen" gewählt worden. Der Grund, warum die jetzige Fassung gewählt wurde, liegt darin, daß Flügelbauten selbst von mehr als 30 qm Bodenfläche, soferne sie nur Räume als Bestandteile von Vordergebäuden enthalten, durch letztere mit der Straße in Verbindung stehen, daher in feuerpolizeilicher Beziehung nicht so bedenklich sind, als Flügelbauten mit selbständigen Wohnungen, die nur vom Hofraume aus zugänglich sind.

Arbeitslokalitäten, worunter selbstverständlich Küchen, sowie vorübergehend von dem Mieter zu Arbeitszwecken benützte Wohnräume nicht zu verstehen sind, sowie Magazine, sind selbstverständlich auch als einzelne Räume denkbar und soferne ihre Größe 30 qm überschreitet, nur dann zulässig, wenn eine vorschriftsgemäße Durchfahrt hergestellt wird.

3. *a.* Rückgebäude und Flügelbauten, welche weniger als 30 qm Fläche besitzen, bedürfen keiner in dem Vordergebäude herzustellenden Durchfahrt, gleichviel ob sie zu Wohnungen, Werkstätten ꝛc. eingerichtet sind oder nicht. Der einschränkende Ausdruck „unter 30 qm Fläche" in § 74 Abs. I bezieht sich nämlich nicht lediglich auf die „andern Bauwerke" im Gegensatz zu Wohnungen ꝛc., sondern auf alle Arten von Gebäuden; denn er hatte den Zweck, die Strenge des § 74 Abs. I der früheren Bauordnung im Hinblick auf die durch die Hochdruckwasserleitung wesentlich geförderte Feuersicherheit ganz allgemein zu mildern.

b. Unter der Fläche von 30 qm ist übrigens nicht die Gesamtfläche der Räume, sondern die Bodenfläche des Gebäudes zu verstehen. Es ist demnach an und für sich nicht unmöglich, ein bewohnbares Rückgebäude mit mehreren Stockwerken ohne eine im Vordergebäude vorhandene Durchfahrt zu errichten. Praktisch wird übrigens von dieser theoretischen Möglichkeit wenig Gebrauch gemacht werden, da das Treppenhaus schon die Hälfte der Bodenfläche in Anspruch nimmt.

17. Abtritte, Dung- und Versitzgruben.

§ 75.

Für die Anlage, Einrichtung oder Abänderung, sowie für die bauliche Instandhaltung von Abtritten, Dung- und Versitzgruben in Wohngebäuden oder in unmittelbarer Nähe von Wohnungen, Brunnen oder Brunnenquellen sind die aufgrund des Art. 73 Abs. 1 des Polizeistrafgesetzbuches erlassenen oder künftig ergehenden Vorschriften maßgebend.

IV.
Zuständigkeit und Verfahren.

§ 76.

I Die Instruktion der Anträge und Projekte wegen Festsetzung neuer oder Abänderung bestehender Bau- bezw. Vorgartenlinien hat die Lokalbaukommission im Benehmen mit dem Stadtmagistrat zu pflegen. Sie ist abzulehnen, soferne die angestrebte Festsetzung oder Abänderung von Baulinien mit den öffentlichen Interessen nicht vereinbar ist.

II Die Festsetzung der Höhenlage erfolgt durch die Lokalbaukommission im Benehmen mit dem Stadtmagistrate.

§ 77.

Die in § 3 bezeichneten Pläne für Festsetzung oder Abänderung der Bau- bezw. Vorgartenlinien und der Höhenlage müssen von den Antragstellern unterzeichnet sein; die sämtlichen beteiligten Grundbesitzer müssen entweder auf beiden Planexemplaren aufgeführt oder zu Protokoll namhaft gemacht werden.

§ 78.

Sind die Vorlagen den bestehenden Vorschriften nicht ent-

sprechend oder zeigen sich in denselben Fehler, durch welche eine Änderung der gestellten Anträge bedingt wird, so sind sie den Antragstellern unter genauer Bezeichnung der Mängel oder Fehler zur Berichtigung zurückzugeben.

§ 79.

I Erscheinen die Vorlagen als entsprechend, so hat die Lokalbaukommission die Sachinstruktion zu pflegen und zunächst alle hiebei beteiligten Grundbesitzer mit ihren etwaigen Erinnerungen zu hören; zu diesem Behufe sind die Pläne während einer angemessenen Frist zur Einsichtnahme aufzulegen, wovon die aktenmäßig bekannten Beteiligten durch besondere Zustellung, etwa vorhandene andere Beteiligte durch öffentliche Bekanntmachung mit dem Beifügen in Kenntnis zu setzen sind, daß nach Ablauf der Frist jene, welche Erinnerungen nicht abgegeben haben, als zustimmend angesehen werden.

II Handelt es sich bei derartigen Anträgen und Projekten um Bauanlagen in der Nähe der Gemeindegrenze, so ist auch die beteiligte Nachbargemeinde zu hören.

III Hierauf sind die Verhandlungen nebst Plänen und Gutachten dem Stadtmagistrate München behufs Wahrung der gemeindlichen Interessen, sowie der k. Polizeidirektion zur Erinnerungsabgabe mitzuteilen.

IV Nach beendigter Instruktion sind die Akten und Pläne von der Lokalbaukommission mit bestimmten Gutachten an die k. Regierung von Oberbayern, Kammer des Innern, einzusenden und von letzterer dem k. Staatsministerium des Innern mit den etwa veranlaßten Erinnerungen zur Bescheidung bezüglich der Bau- und Vorgartenlinien vorzulegen.

§ 80.

I Die Erledigung etwa in Frage kommender Grundabtretungen zu öffentlichen Plätzen, Straßen oder Wegen fällt dem Übereinkommen des Stadtmagistrates mit den Beteiligten anheim.[1])

II Die Bestimmung der Bau- bezw. Vorgartenlinie ist indessen in der Regel durch die Erledigung dieser Frage nicht aufgehalten.

1. § 80 Abs. I weicht in seiner redaktionellen Fassung von der einschlägigen Vorschrift des § 80 der früheren Bauordnung ab. Letzterer lautete:

„Die Erledigung der bei Projekten über Eröffnung neuer oder Abänderung bestehender Baulinien etwa in Frage kommenden Grundabtretungen zu Straßen und öffentlichen Plätzen fällt dem Übereinkommen des Stadtmagistrats mit den Beteiligten anheim."

Demnach bezog sich die frühere Bestimmung lediglich auf die bei Projekten über Eröffnung neuer oder Abänderung bestehender Baulinien in Frage kommenden Grundabtretungen. Der Sinn dieser Vorschrift war nur der, daß, wenn anläßlich der Festsetzung der Baulinie, also ohne daß die Beteiligten selbst zu bauen beabsichtigten, die Gemeinde behufs Durchführung einer im öffentlichen Interesse erforderlichen Straße, bezw. Verbreiterung einer solchen, den Grund erwerben wolle, hiezu eine Vereinbarung mit den beteiligten Adjacenten erforderlich sei. An dieser Intention vermochte die Weglassung der Worte „bei Projekten über Eröffnung neuer oder Abänderung bestehender Baulinien" in der jetzigen Vorschrift nichts zu ändern. Durchaus unzulässig wäre es daher, hieraus etwa schließen zu wollen, daß nicht nur die bei Festsetzung bezw. Abänderung von Baulinien etwa erforderlichen, sondern auch die bei Einhaltung von Baulinien anläßlich der Errichtung von Gebäuden gebotenen Grundabtretungen der Vereinbarung des Stadtmagistrats mit den Beteiligten anheimfallen. Eine derartige extensive Interpretation des § 80 stünde im direkten Widerspruch zu dem Wesen der Baulinieneinhaltung, denn sie würde den wichtigsten Bestandteil der diesbezüglichen Verpflichtung, die Grundabtretung, in Wegfall bringen. Was an und für sich schon durch Gesetz und Verordnung begründete Pflicht des Bauunternehmers ist, kann nicht mehr Gegenstand besonderer Vereinbarung sein.

Gegen die Auffassung, daß § 80 es dem freien Ermessen der Baugesuchsteller anheimgebe, ob sie anläßlich der Aufführung von Gebäuden auch den Grund abtreten wollen, spricht auch der Umstand, daß § 80 sich mitten unter den Bestimmungen über das Verfahren bei Festsetzung der Baulinie befindet. Hätte § 80 die weitgehende Bedeutung, die ihm nur von einigen Seiten beigelegt werden will, so müßte derselbe unter die Bestimmungen über das Verfahren bei Erledigung von Baugesuchen eingereiht sein. Demgegenüber ließe sich vielleicht einwenden, daß auch § 81, der thatsächlich von der Erledigung von Baugesuchen handelt, sich unter den Bestimmungen über das Verfahren bei Festsetzung der Baulinie befindet; allein diese Einreihung beruht, da ihr jede innere Berechtigung fehlt, nur auf einem redaktionellen, die magistratische Kumulativkommission treffenden Versehen, nicht aber auf irgend welcher Absicht. Korrekter wäre es gewesen, § 81 an seinem alten Platze als § 88 unter den Vorschriften über das Verfahren bei Erledigung von Baugesuchen zu belassen. Daß die Einstellung dieser Vorschrift etwa in der Absicht geschehen wäre, derselben irgend welche Bedeutung für die Interpretation der neuen Fassung des § 80 zu geben, muß als unbedingt ausgeschlossen gelten.

§ 80 hat lediglich solche Grundabtretungen im Auge, welche sich im

Zusammenhang mit der Festsetzung neuer, oder Abänderung bestehender Baulinien als notwendig erweisen. Es geht dies aus Abs. II des gleichen Paragraphen hervor, der die sonst gar nicht verständliche Vorschrift enthält, daß die Bestimmung der Bau- bezw. Vorgartenlinie durch die Erledigung dieser Frage nicht aufgehalten werde. Hätte § 80 auch noch die Erledigung der für die Bauführung selbst erforderlichen Grundabtretungen im Auge gehabt, so müßte Abs. II auch über die ungleich wichtigere und praktisch viel bedeutungsvollere Frage Auskunft geben, ob auch die Erledigung eines Baugesuches durch die vorherige Regelung dieser Frage aufgehalten werde. Aus dem Umstande, daß § 80 Abs. II hierüber keine Bestimmung enthält, kann nichts anderes geschlossen werden, als daß man die bei Bauführungen nötige Grundabtretung als einen Bestandteil der Baulinieneinhaltung erachtete und darum als selbstverständlich ansah. Diese Auffassung steht in voller Übereinstimmung mit den Ausführungen in v. Herrmanns Kommentar zur allgemeinen Bauordnung, der in Anm. 3 zu § 62 ausführt, daß, wenn eine Gemeinde den Bau oder die Regelung einer Straße beschleunigt und damit nicht warten will, bis an derselben successive gebaut wird, die erforderlichen Grundflächen von ihr zu kaufen seien. Dagegen habe sich aber da, wo die Gemeinde warte und die Grundabtretungsfrage an sich herankommen lasse, nach der Praxis die Regel gebildet, daß für unüberbaute Flächen in keinem Falle, für überbaute Flächen nur bedingungsweise Entschädigung geleistet werde. Wie wollte die Gemeinde die Grundabtretung an sich herankommen lassen, wie wollte sie in der Lage sein, eine Entschädigung zu gewähren oder zu verweigern, wenn auch anläßlich der Erledigung eines Baugesuches es in das Belieben des Angrenzers gestellt wäre, ob er wegen Grundabtretung mit dem Magistrat ein Übereinkommen schließen wolle oder nicht? Die von Englert in seinem Kommentar zur Münchener Bauordnung in Note 3 zu § 80 vertretene Anschauung, daß sich diese Vorschrift auch auf die bei Verbescheidung von Baugesuchen infolge Einhaltung von Baulinien erforderliche Grundabtretung erstrecke, daß demnach durch baupolizeiliche Mittel, d. h. durch Abweisung der Baupläne bezw. Vorenthaltung der genehmigten Baupläne auf den Baugesuchsteller Druck im Sinne der Grundabtretung nicht ausgeübt werden könne, ist daher unhaltbar.

Die Vorschrift, daß die bei Festsetzung neuer bezw. Abänderung bestehender Baulinien erforderlichen Grundabtretungen ihre Erledigung auf dem Wege eines Übereinkommens zwischen dem Stadtmagistrat und den Beteiligten zu finden haben, gründet sich auf das bayerische Expropriationsgesetz vom 17. November 1837, welches den Gemeinden, von ganz besonderen Fällen abgesehen, zur Durchführung von Ortsstraßen keinerlei Zwangsenteignungsrecht einräumt. Hieraus darf aber selbstverständlich nicht geschlossen werden, daß demjenigen, welcher ein Gebäude errichten will, die Grundabtretung auch nicht als Plangenehmigungsbedingung angesonnen werden dürfe. (Vergl. hiezu die Anm. 3 C II § 5, worin das Verhältnis des bayerischen Expropriationsgesetzes zur Notwendigkeit der Grundabtretung näher erörtert ist.)

b. Das Übereinkommen ist erforderlich, sowohl bei Anlegung neuer Straßen, als auch bei Verbreiterung bestehender Straßen. Wenn demnach unabhängig von einer Bauführung die Stadtgemeinde eine bestehende Straße auf die alignementmäßige Breite erweitern will, so kann sie nicht aufgrund der Thatsache, daß die Baulinie festgesetzt ist, die Abtretung erzwingen. Es ist zu diesem Zwecke vielmehr der Abschluß eines Vertrages mit den Beteiligten erforderlich. Ebensowenig kann sie nach Feststellung der Baulinie zu neuen Straßen einen Zwang auf deren Durchführung ausüben, wohl aber ihre Bedingungen gemäß § 81 setzen, unter denen sie die von den Grundeigentümern herzustellende neue Straße übernehmen will. Die frühere Bauordnung enthielt in Abs. II noch die Vorschrift, daß das mit den Grundbesitzern abzuschließende Übereinkommen der Festsetzung bezw. Abänderung der Baulinie in der Regel vorauszugehen habe. Diese Vorschrift charakterisierte am deutlichsten die Intention des § 80 Abs. I, der früher so wenig, wie heute, die bei Bauführungen notwendige Grundabtretung regeln wollte. Sie wurde nur deshalb in die jetzige Bauordnung nicht aufgenommen, weil sie sich in der Praxis selten durchführen ließ, nicht aber aus dem Grunde, weil der Sinn des § 80 Abs. I etwa hätte geändert werden wollen.

§ 81.[1])

I Die Bewilligung[2]) zu Bauführungen[3]) in neuen Bauanlagen[4]) darf erst dann erteilt werden, wenn vorher die Herstellung des an die Gemeinde zu überweisenden Straßenkörpers,[5]) einschlüssig der Pflasterung[6]) und Randsteinsetzung, und zwar zur Vermeidung des Entstehens von Sackgassen, für den treffenden Teil der Straße von einer Querstraße[7]) bis zur nächsten Querstraße und für die Verbindung mit einer bereits bestehenden Straße gesichert[8]) oder wenigstens Sicherheit dafür geleistet ist, daß diese Herstellung binnen einer zu bestimmenden Frist erfolge.

II Wurde infolge dieser Auflage von der Gemeinde[9]) auf Kosten eines Bauunternehmers der Straßenkörper über dessen Bauanlage hinaus längs fremder Grundstücke hergestellt, so darf einem anderen Bauunternehmer ein Neubau auf solchen weiteren Grundstücken nur bewilligt werden, wenn Ersatz für den auf Herstellung der Straße längs dieser Grundstücke[10]) gemachten notwendigen Aufwand[11]) geleistet oder durch Kaution gesichert ist. Dasselbe gilt, wenn von der Gemeinde die Kosten für Herstellung des Straßenkörpers vorgeschossen wurden.

III Die Verpflichtung zur Ersatzleistung erstreckt sich jedoch für

die nur an einer Straßenseite angrenzenden Eigentümer nicht auf mehr als die Hälfte der für Herstellung der betreffenden Straßenstrecke aufgewendeten Kosten.[12])

IV Der Betrag der zu ersetzenden notwendigen Auslagen wird durch die Lokalbaukommission aufgrund der vorzulegenden Nachweise festgesetzt.[13])

V Soweit Vereinbarungen zwischen der Stadtgemeinde und den Beteiligten wegen Übernahme von Straßenherstellungskosten bereits vorliegen, bleiben dieselben in Kraft und können Mehrforderungen aufgrund vorstehender Bestimmungen seitens der Stadtgemeinde nicht erhoben werden.

1. Allgemeine Vorbemerkungen. In der Note 3 C I zu § 5 wurde bereits auf die Vorschriften hingewiesen, nach welchen die in § 81 geregelten Fragen vor dem Inkrafttreten der jetzigen Bauordnung, beziehungsweise vor Erlassung der mit § 81 gleichlautenden Allerhöchsten Verordnung vom 7. September 1894 erledigt wurden. Bei Vergleichung der einschlägigen Vorschriften fällt sofort auf, daß im Gegensatz zu § 59 Abs. 3 der Bauordnung vom 2. Oktober 1863 nach § 88 der Bauordnung vom 3. April 1879 nur bei neuen Bauanlagen die Sicherung der Herstellung und Unterhaltung des Straßenkörpers und zwar für die ganze Anlage zur Erlangung der Baugenehmigung erforderlich war. Darüber, was bei bestehenden Bauanlagen Rechtens sein sollte, enthielt bereits die Bauordnung vom Jahre 1879 keine Bestimmung mehr. Der Grund dieses Schweigens liegt ausschließlich darin, daß bei Bauführungen an schon bestehenden Straßen die Herstellung und Unterhaltung des Straßenkörpers bereits gesichert ist, daher nicht erst als Voraussetzung für die Erteilung der Bauerlaubnis aufgestellt zu werden brauchte. Bei regulierten bestehenden Straßen wäre eine solche Vorschrift an und für sich gegenstandslos gewesen; aber auch bei noch nicht regulierten Straßen erwies sie sich als überflüssig, da einerseits die wichtigste Vorbedingung bei Regelung bestehender Straßen, die Grundabtretung, als Bestandteil der Baulinieneinhaltung dem Baugesuchsteller bereits in § 1 — jetzt § 5 — der Bauordnung auferlegt war, anderseits die Gemeinde, wenn auch nicht gesetzlich verpflichtet, so doch im Interesse der Beibehaltung der Baulinie gehalten ist, den ihr unentgeltlich und kostenfrei angebotenen, zur bestehenden Straße fallenden Grund auch zu Eigentum anzunehmen, als Straße herzustellen und gemäß Art. 38 der Gemeindeordnung als solche zu unterhalten.

In § 81 der jetzigen Bauordnung sind die Vorschriften, die sich auf die Straßenherstellung beziehen, weiter ausgebildet. Dagegen wurde die früher verlangte Sicherheit des Unterhalts dieser Straßen bereits durch die Verordnung vom 7. September 1894 eliminiert. Motiviert wurde dies damit, daß

den Gemeinden zwar nicht die Herstellung, wohl aber der Unterhalt der Straßen obliege und es der Gemeinde daher nicht zustehe, hiefür seitens der Baugesuchsteller eine Sicherung zu verlangen. Diese Begründung beruht auf einer mißverständlichen Auffassung der Bedeutung der früheren Normen. Es kann nicht angenommen werden, daß die Bauordnung vom Jahre 1879, welche noch die Sicherung des Unterhalts der Straßen verlangte, sich mit der Gemeindeordnung in Konflikt gesetzt hätte, demnach in einem wichtigen Punkt gesetzwidrig gewesen wäre. Die Bestimmung des § 88 der Bauordnung vom Jahre 1879, daß der Unterhalt der Straße gesichert sein müsse, hatte lediglich den Zweck, eine Gewähr dafür zu schaffen, daß die Straße auch thatsächlich unterhalten werde. Sie wurde daher in dem Pflasterstatut vom 4. Juni 1889 seitens der beiden Gemeindekolleginn nicht etwa in dem Sinn interpretiert, daß der Baugesuchsteller nach Übernahme der Straßen noch lange Zeit mit den Kosten des Straßenunterhalts belastet werden könne, vielmehr dahin ausgelegt, daß der Unterhalt der Straße als gesichert gelte, wenn dieselbe seitens der Gemeinde übernommen und in deren Eigentum übergegangen sei. § 88 der früheren Bauordnung wollte demnach lediglich besagen, daß die *Forterhaltung einer Straße* in benützbarem Zustande *infolge Übernahme auf die Gemeinde* gesichert sein müsse. In solchem Sinne, wie bisher interpretiert, wäre derselbe keineswegs im Gegensatz zu Art. 38 der GO. gestanden und daher auch nicht in dieser Richtung zu modifizieren gewesen. Rechtlich ist diese Änderung ohne Belang, denn nach wie vor ist als eine öffentliche Straße, an welcher gemäß § 5 gebaut werden kann, nur eine solche anzusehen, welche sich als Ortsstraße im Eigentum der Gemeinde befindet. Befindet sie sich aber im gemeindlichen Eigentum, so ist deren Unterhalt bezw. Fortbestand auch in Wirklichkeit gesichert.

Zweck der Vorschrift des § 81 *ist es, festzustellen*, daß bei neuen Bauanlagen die *Erfüllung der in* § 5 der jetzigen Bauordnung und § 1 der früheren Bauordnungen statuierten Voraussetzungen zur Erlangung der Bauerlaubnis *nicht genügt, vielmehr noch weiteren Anforderungen Rechnung getragen werden muß.*

In erster Linie sind diese Anforderungen *verkehrspolizeilicher* Natur. An und für sich wäre es für den öffentlichen Charakter einer Straße im Sinne des § 5 gleichgiltig, ob dieselbe eine Sackgasse ist oder ein Verbindungsglied zwischen bestehenden Straßen bildet. Auch Sackgassen können öffentliche Straßen sein, die aber, wenngleich sich zwar an und für sich der allgemeine Verkehr auf ihnen bewegen kann, insbesondere bei Feuersgefahr, mit Rücksicht auf die erschwerte Zugänglichkeit sehr mißlich werden können. Die Hintanhaltung solcher Zustände ist der *eine* Zweck des § 81. Außerdem soll derselbe Gewähr dafür bieten, daß die Straßen nicht bloß thatsächlich dem öffentlichen Verkehr dienen, *sondern auch in jenem Zustande hergestellt werden, welcher durch ihre Zweckbestimmung gefordert wird.*

2. Die rechtliche Stellung der Stadtgemeinde zur Anlage neuer Straßen.

Wie sich aus der allgemeinen Vorbemerkung ergibt, bildet § 81 lediglich eine Ergänzung und Verschärfung der Vorschrift des § 5. Die in letzterer für die Aufführung von Gebäuden aufgestellten Bedingungen werden durch § 81 nicht alteriert. Nachdem das Recht, an einer Straße zu bauen, gemäß § 1 und 5 davon abhängig gemacht ist, daß dieselbe als öffentliche dem allgemeinen Verkehr dient, so kann § 81 nur unter der Voraussetzung zur Anwendung gelangen, daß der Bestand der nach seinen Vorschriften herzustellenden Straßen als öffentlicher Straßen gesichert erscheint. Diese Voraussetzung ist erst dann als gegeben anzusehen, wenn die Gemeinde als Trägerin jener rechtlichen Verhältnisse, welche mit der Öffentlichkeit einer Ortsstraße gegeben sind, die Straße, an welcher ein Gebäude errichtet werden soll, übernommen und dem allgemeinen Gebrauche, sei es durch eine ausdrückliche diesbezügliche Erklärung, sei es stillschweigend durch Bethätigung des Unterhalts gewidmet hat. (Vergl. v. Kahr Kommentar zur Gemeindeordnung S. 346 u. 381).

Aus dem Umstande, daß da, wo eine öffentliche Straße noch nicht vorhanden ist, eine solche ohne Mitwirkung der Gemeinde nicht eröffnet werden kann, folgt indessen keineswegs, daß die Gemeinde verpflichtet wäre, zum Entstehen einer neuen Straße irgendwie beizutragen. Denn Art. 38 der Gemeindeordnung, der die gesetzlichen Obliegenheiten der Gemeinden zusammenfaßt, verpflichtet die Gemeinde lediglich zur Unterhaltung und Reinigung der Ortsstraßen, d. h. der dem Verkehr der Ortsangehörigen mit einander dienenden öffentlichen Wege. So wenig aber diese Bestimmung die Gemeinden zur Herstellung neuer Ortsstraßen anhält, ebenso wenig kann daraus die Obliegenheit derselben abgeleitet werden, die von einem Dritten als Straße hergestellte Fläche zu übernehmen. Denn Art. 38 der Gemeindeordnung hat das Bestehen öffentlicher Straßen zur Voraussetzung, enthält aber keine Normen darüber, wie öffentliche Straßen entstehen, bezw. unter welchen Voraussetzungen die Gemeinde Straßen als öffentliche zu erklären hat.

Bei der Übernahme neuer Straßen handelt es sich auf Seite der Gemeinde um einen Akt der Ausübung des Selbstverwaltungsrechtes, dessen Bethätigung jeglicher Beeinflußung seitens der Staatsaufsichtsbehörde entzogen ist. Wie die Beurteilung der Frage, ob ein Weg ein öffentlicher ist oder nicht, nicht den Verwaltungsbehörden, sondern den Gerichten zukommt, so ist auch die Übernahme einer Straße als öffentliche Ortsstraße ausschließlich eine Zivilrechtsangelegenheit, deren Charakter als von dem Magistrate nach eigenem Ermessen einzugehendes Privatrechtsgeschäft keineswegs dadurch alteriert wird, daß dasselbe die Voraussetzung für die Gewährung der von öffentlich rechtlichen Gesichtspunkten abhängigen Erlaubnis, ein Gebäude aufzuführen, bildet. Derjenige, der an einer neuen Straße bauen will, befindet sich demnach gegenüber der Gemeinde in derselben Lage, wie gegenüber einem Nachbarn, dessen Mit-

wirkung er zur Erfüllung der Vorschrift des § 81 benötigt. Wie dieser durch die Weigerung, den Grund zur Durchführung der Straße von einer Querstraße bis zur anderen abzugeben, die Herstellung eines Gebäudes gemäß § 81, ohne daß hierauf ein Entschädigungsanspruch gegen diesen Nachbarn begründet wäre, dem Baugesuchsteller unmöglich machen kann, ebenso muß letzterer sich auch den Widerspruch der Gemeinde, die es ablehnt, die von dem Baugesuchsteller hergestellte Straße als eine öffentliche zu übernehmen, und somit demselben die Erfüllung der Bedingung der § 1, 5 und 81 zu ermöglichen, mit allen seinen Konsequenzen gefallen lassen.

Es ist daher rechtlich ohne Belang und genügt keineswegs, daß seitens des Bauunternehmers der von seinem Grundbesitz zur Straße fallende Grund der Gemeinde zur Verfügung gestellt wird, mag auch diese Fläche zur Herstellung der Straße vollständig ausreichen. Ebenso wenig ist die in § 1 und 5 statuierte Voraussetzung dann gegeben, wenn die zur künftigen Straße fallende Fläche als Straße hergestellt, mit Pflaster versehen und dem allgemeinen Verkehre thatsächlich unter ausdrücklichem Verzicht auf jegliche Geltendmachung von Privatrechten übergeben wird. Diesbezügliche Erklärungen haben, solange sie von den zuständigen Gemeindeorganen, also dem Magistrate, nicht acceptiert worden sind, keinerlei rechtliche Wirksamkeit und sind weder für denjenigen, der sie abgibt, unwiderruflich, noch für seine Rechtsnachfolger bindend. Insbesondere steht das Recht, aufgrund des einseitigen Vorgehens der an der Durchführung einer Straße interessierten Bauunternehmer, mag die Herstellung der Straße auch nach den Regeln der Technik nicht zu beanstanden sein, eine Straße für eine öffentliche zu erklären und demgemäß die Genehmigung zur Herstellung von Gebäuden in einer derartigen, für den öffentlichen Verkehr nicht gesicherten Bauanlage zu geben, nicht der Baupolizeibehörde zu. Dadurch würde sie, insoferne durch die von ihr veranlaßte Verkehrsentwicklung in einer nicht öffentlichen Straße die Umwandlung derselben in eine öffentliche Straße und damit der Übergang derselben an die Gemeinde auf dem Wege unvordenklicher Verjährung angebahnt wäre, die dem Magistrate hinsichtlich der Schaffung neuer Ortsstraßen zustehenden Rechte verletzen, gegen die Vorschrift des § 5 der Bauordnung verstoßen und dem Zwecke des § 81 direkt entgegenarbeiten. Denn so lange die Straße nicht in das Eigentum der Gemeinde übergegangen ist, insolange handelt es sich in Ansehung der betreffenden Fläche nicht um eine für den allgemeinen Gebrauch zur Verfügung stehende und in dieser Eigenschaft durch die Polizeigewalt zu schützende Verkehrseinrichtung, insolange steht es demnach jedem frei, den in seinem Eigentum befindlichen Teil der Straße zu verkaufen, mit Hypotheken oder Servituten zu belasten, dem öffentlichen Verkehre durch Verwendung als Lagerplatz bezw. vollständige Absperrung zu entziehen. Der Stadtmagistrat, der sich aus prinzipiellen Gründen gegen den durch Zulassung von Bauführungen vor Übernahme der Straße begangenen Eingriff in das Gebiet seines Selbstverwaltungsrechtes mit aller Entschiedenheit wehren würde, würde es

unbedingt ablehnen, die Straße zu unterhalten, dieselbe mit einem Kanal zu versehen, zu beleuchten und den an der Straße befindlichen Gebäuden Wasser aus der städtischen Leitung zuzuführen. Derartige Zustände wären die Folge, wenn die Baupolizeibehörde ohne Mitwirkung der Gemeinde die Genehmigung zur Eröffnung neuer Straßenzüge erteilen würde. § 81 der Bauordnung, bestimmt, die Interessen der öffentlichen Sicherheit zu wahren, würde durch eine solche Handhabung die Quelle der größten Unordnung werden, die bei Straßen überhaupt denkbar ist.

Vorstehende Feststellung der Beziehungen der Stadtgemeinde zur Schaffung neuer öffentlicher Straßen im Sinne des § 81 erschien notwendig, um der Meinung gegenüber zu treten, als ob unabhängig von der Zustimmung des Stadtmagistrats gemäß § 81 von der Baupolizeibehörde allein die Genehmigung zur Herstellung von Bauführungen in neuen Bauanlagen erteilt werden könne. Daß der Gemeindevertretung es nicht beifällt, ihre Mitwirkung zur Schaffung neuer Straßen abzulehnen, daß sie nicht von Fall zu Fall nach eigenem Ermessen entscheidet, hat dieselbe durch die Erlassung des sogenannten Pflasterstatuts bezw. der nun an dessen Stelle getretenen Bekanntmachung vom 1. Oktober 1895 (siehe Beilage VIII) bewiesen. Dieselbe bildet die Grundlage, auf welcher die Stadtgemeinde zur Anlage neuer öffentlicher Straßen mitwirkt.

3. *a.* Als Bauführung im Sinne des § 81 ist bisher stets nur die Herstellung eines neuen Gebäudes angesehen worden, nicht aber auch die Vornahme von Hauptreparaturen oder Hauptänderungen an solchen. Bei Bauvornahmen der letzteren Art kann daher die Genehmigung nicht von der vorherigen Herstellung des gesamten Straßenkörpers abhängig gemacht werden.

Einer besonderen Würdigung bedürfen hiebei indessen die Fälle, in welchen es sich um Bauvornahmen an Gebäuden handelt, deren Errichtung unter Umgangnahme von der Festsetzung einer Baulinie gemäß § 1 Abs. III gestattet wurde. Die Erlaubnis hiezu ist nach dieser Vorschrift an solche Bedingungen zu knüpfen, daß die spätere Durchführung von Baulinien sichergestellt ist. Wird demnach die Herstellung derartiger Gebäude genehmigt, so ist dies nur statthaft nach Schließung eines Vertrages mit der Stadtgemeinde, in welchem sich der Baugesuchsteller verpflichtet, den zur künftigen Straße fallenden Grund abzutreten, die Kosten der Straßenherstellung nach Maßgabe des sogenannten Pflasterstatuts zu übernehmen, bezw. sicher zu stellen. Ist nun nach Aufführung des betreffenden Gebäudes die Festsetzung einer Bauliuie erfolgt, so kann der betreffende Anwesensbesitzer jederzeit, demnach auch dann, wenn nicht einmal eine genehmigungspflichtige Hauptreparatur an dem Gebäude vorgenommen werden will, zur Abtretung des zur Straße fallenden Grundes und Herstellung des Straßenkörpers angehalten werden. Die diesbezügliche Forderung gründet sich indessen nicht auf § 81, sondern auf den gemäß § 1 Abs. III abgeschlossenen Vertrag. Deren Geltendmachung ist demnach nicht Aufgabe der Baupolizeibehörde, sondern Sache des Stadtmagistrats. Es

steht demnach nicht der ersteren, wohl aber dem Stadtmagistrat das Recht zu, anläßlich der Einreichung eines Baugesuches um Vornahme von Hauptreparaturen die Erfüllung des Straßensicherungsvertrages zu verlangen. Da indessen die nach § 1 Abs. III zu leistende Sicherheit sich nicht über den Besitz des betreffenden Baugesuchstellers erstreckt, so erlangt derselbe aus dem Vollzug des mit ihm abgeschlossenen Vertrages dann, wenn noch andere Grundbesitzer an der Durchführung des betreffenden Straßenteiles beteiligt sind und diese ihre Mitwirkung verweigern, nicht die Berechtigung, gemäß § 81 Gebäude aufzuführen, weil die Bedingung des § 81 nicht als erfüllt anzusehen ist.

b. Als Bauführungen im Sinne des § 81 sind nicht zu erachten Brunnenschachte, Anwesensentwässerungen, insbesondere auch nicht die Herstellung von Einfriedungen, da die Genehmigung dieser baulichen Anlagen nicht von dem Vorhandensein einer öffentlichen Straße abhängt. Es ist demnach unzulässig, aus diesem Anlasse, selbst wenn die Einfriedungen massiv hergestellt werden, mehr als die Einhaltung der Baulinie, insbesondere mehr als die Grundabtretung auf die Länge der Einfriedung, zu verlangen.

c. Keller sind sonst als in den Boden versenkte Gebäude anzusehen. An ihre Errichtung kann indessen nicht die Bedingung des § 81 geknüpft werden, soferne nicht die Herstellung eines Gebäudes im eigentlichen Sinne des Wortes damit verbunden ist. Denn die sicherheitspolizeilichen Erwägungen, welche bei Herstellung von Kellern die Sicherung der Anlage der Straße in dem durch § 81 präzisierten Umfange erfordern, sind hier nicht gegeben. Es kann daher hier wohl die Einhaltung der Baulinie mit ihren Konsequenzen, nicht aber die Straßenherstellung selbst verlangt werden. Es besteht hiezu umsoweniger ein Anlaß, als ein Keller nicht gebaut wird, wenn nicht eine genügende Zufahrt von der Straße aus für die Benützung desselben vorhanden ist.

4. *a.* Was unter neuen Bauanlagen zu verstehen sei, wurde in § 72 Abs. II des magistratischen Entwurfes einer neuen Bauordnung näher präzisiert. Hienach sollte als neue Bauanlage die Errichtung von massiven Gebäuden auf Grundstücken gelten, welche zur Zeit der Einführung der Bauordnung noch vollständig unüberbaut sind, oder auf welchen sich lediglich unbedeutende, dem Abbruch verfallende, weil zum künftigen Bebauungscharakter nicht passende, Bauwerke befinden. Man ging bei dieser Definition von der Anschauung aus, daß dieselbe sowohl auf neue Bauanlagen im Sinne des § 72, als auf solche im Sinne des § 81 in der Fassung, welche er nach dem Entwurfe hatte, passe, und daß es insbesondere für den Begriff gleichgültig sei, ob die Straße, an welcher gebaut werden will, bestehe oder noch nicht. Die Ministerialkommission ist indessen dieser Anschauung nicht beigetreten, sprach vielmehr die Ansicht aus, daß unter neuen Bauanlagen im Sinne des § 72 lediglich die Errichtung von Gebäuden in bisher nicht bebauten, daher erst neu zur Bebauung zu bringenden Anwesen zu verstehen sei, § 81 dagegen mit dem Begriff „neue Bauanlage“ die Herstellung von Gebäuden an erst neu zu schaffenden Straßen treffen wolle.

Demgemäß ist als „neue Bauanlage" im Sinne des § 81 die Schaffung neuer Bauquartiere unter gleichzeitiger Eröffnung neuer Straßen zu verstehen. Zweckmäßig wäre es gewiß gewesen, wenn man für den anderen Sinn, den das Wort „Bauanlage" nach § 81 gegenüber dem Begriff „Bauanlage" nach § 72 haben soll, auch dementsprechend einen anderen Ausdruck gewählt und in § 81 die „Bewilligung zu Bauführungen an neuen Straßen" geregelt hätte.

b. In Ansehung der neuen Bauanlagen im Sinne des § 81 ist zu unterscheiden zwischen solchen

α. an Gemeindeverbindungswegen,

β. an Ortsstraßen und

γ. an Feldwegen.

ad *α.* Gemeindeverbindungswege, d. h. solche Wege, welche den Verkehr zwischen zwei Gemeinden vermitteln, sind gemäß Art. 38 der Gemeindeordnung von den Gemeinden anzulegen. Soll demnach ein neuer Gemeindeverbindungsweg geschaffen, oder ein bestehender verlegt werden, so ist die Herstellung des Straßenkörpers Sache der Gemeinde, der seitens der Aufsichtsbehörde zu diesem Zwecke eine bestimmte Frist vorgesteckt werden kann. Es ist demnach in einem solchen Falle die Bebauung eines an diesen neuen Gemeindeverbindungsweg angrenzenden Grundkomplexes zwar als eine neue Bauanlage im Sinne des § 81 anzusehen, aber als eine solche, bei welcher die Voraussetzung des § 81 für die Aufführung von Gebäuden bereits gegeben ist.

β. Die Herstellung von Ortsstraßen, d. h. Straßen, die dem Verkehre der Gemeindeangehörigen untereinander dienen, ist gemäß Art. 38 der Gemeindeordnung nicht Aufgabe der Gemeinde. Die in Verbindung damit zu errichtenden Gebäude sind als neue Bauanlagen im engsten Sinne zu erachten, auf welche § 81 zweifellos voll und ganz Anwendung zu finden hat. Nicht so glatt liegt diese Frage in den übrigens seltenen Fällen, in welchen eine bestehende Ortsstraße in ihrem Laufe verschoben wird, so daß die bisherige Straßenfläche Bauplatz und bisherige Bauplätze Straßenfläche werden. Ist die Verschiebung hier eine derartig bedeutende, daß von der bisherigen Straße gar nichts oder nur der schmälere Teil ihrer bisherigen Breite in die künftige Straße fällt, so hat man es zweifellos mit einer neuen Bauanlage im Sinne des § 81 zu thun. Denn die verkehrs- und sicherheitspolizeilichen Erwägungen, welche die weitgehende Forderung des § 81 veranlaßt haben, treffen hier voll und ganz zu. Das gleiche gilt, wenn eine bestehende Straße eine von dem bisherigen Bebauungscharakter wesentlich abweichende Umgestaltung durch Erweiterung erfährt, wie es z. B. hinsichtlich der Sternstraße der Fall ist. Dieselbe besaß früher zwischen der Gewürzmühl- und Liebigstraße nur eine Breite von 4—5 m, während dieselbe nunmehr mit einer solchen von 17,5 m durchgeführt wird, sodaß zahlreiche selbständige Anwesen zur künftigen Straße fallen. Würde es hier statthaft gewesen sein, daß der einzelne für sich allein baut, ohne daß gleichzeitig die Durchführung der Straße in ihrer veränderten

Anlage wenigstens für die betreffenden Straßenabteilungen gesichert gewesen wäre, so würden sich daraus die mißlichsten Verhältnisse entwickelt haben. Es konnte daher zur Errichtung von Neubauten in dieser Straße erst geschritten werden, nachdem die Gemeinde die Regulierung in die Hand genommen hatte und so die Durchführung der Straße gemäß § 81 sichergestellt war.

In den beiden vorgenannten Fällen wird die Herstellung der Straße in der Regel auf dem Wege erfolgen, daß die Gemeinde für dieselbe aufkommt, indem sie die betreffenden Anwesen, sei es freihändig, sei es auf dem Expropriationswege erwirbt.

Über die Berechtigung der Gemeinde, in solchen Fällen für die ihr erwachsenden Straßenherstellungskosten Rückersatz zu verlangen, vergl. die Anm. 11 b.

ad γ. Die im Bezirk der Stadt München gelegenen Feldwege sind öffentliche Wege und als solche im Grundsteuerkataster als Eigentum der Stadt München vorgetragen. Feldwege im Sinne der Gemeindeordnung unterscheiden sich von Ortsstraßen dadurch, daß sie nicht für den Verkehr der Gemeindeangehörigen unter sich bestimmt sind, sondern vorwiegend zur Bewirtschaftung der Grundstücke dienen. Die Verpflichtung zur Unterhaltung der Feldwege obliegt demnach auch nicht der Gemeinde, sondern den Grundbesitzern, welche hiezu nach Art. 55 Abs. I der Gemeindeordnung angehalten werden können. Die Verpflichtung zur Herstellung und Unterhaltung dieser Feldwege geht nicht weiter, als es die Bedürfnisse der Landwirtschaft, für deren Betrieb sie bestimmt sind, erfordern. Es sind daher bei Feldwegen, trotzdem sie als öffentliche Wege bestehen, nicht jene Garantien gegeben, an welche § 81 im verkehrs- und sicherheitspolizeilichen Interesse die Bewilligung zur Herstellung von neuen Bauanlagen knüpft.

Es ergibt sich hieraus, daß an Feldwegen, selbst wenn Baulinien für dieselben festgesetzt sind, nicht wie an bestehenden Ortsstraßen oder Gemeindeverbindungswegen gebaut werden kann, daß vielmehr die Umwandlung des Feldwegs in eine Ortsstraße und die Erfüllung der in § 81 für solche festgesetzten Bedingungen vorher sichergestellt sein muß, daß demnach die Herstellung von Gebäuden an Feldwegen sich als neue Bauanlagen darstellen, welche den Vorschriften des § 81 unterliegen. In Ansehung des einen oder anderen der bestehenden Feldwege könnte gegen diese Auffassung der Einwand erhoben werden, daß derselbe thatsächlich nicht mehr landwirtschaftlichen Zwecken allein, sondern dem allgemeinen Verkehre mit Nachbargemeinden diene und demnach durch denselben die Eigenschaft eines Gemeindeverbindungsweges erlangt habe. Derselbe sei somit gemäß § 38 der Gemeindeordnung von der Gemeinde zu unterhalten und für Bauführungen an demselben sei daher die Bedingung des § 81 bereits erfüllt. Zu dieser Frage führt v. Kahr, Kommentar zur Gemeindeordnung, folgendes aus:

„Mit dem Satze allein, daß Gemeindewege zur Verkehrsvermittlung zwischen mehreren Gemeinden oder Ortschaften, die Feldwege zur Bewirt-

schaftung der Grundstücke dienen, ist es nicht abgethan. Auch die Gemeindewege, die Distriktsstraßen und die Staatsstraßen dienen regelmäßig neben den höheren Zwecken, für die sie bestimmt sind, zugleich zur Bewirtschaftung der umliegenden Grundstücke; und anderseits werden nicht wenige Feldwege — namentlich bei günstiger Witterung und dadurch bedingter besserer Fahrbarkeit — nebenbei auch als Verkehrswege nach benachbarten Ortschaften benützt, sei es, weil es an einem Gemeindeverbindungswege in dieser Richtung überhaupt fehlt, oder weil die Benützung des letzteren mit einem Umwege verbunden ist.

Selbst das ist für die Frage, ob ein öffentlicher Weg zur Zeit Gemeindeweg (Gemeindeverbindungsweg) oder Feldweg ist, nicht ohne weiteres maßgebend, daß der Weg vorwiegend, sei es dem Verkehre mit anderen Ortschaften, oder den Zwecken der Feldwirtschaft dient. Entscheidend ist vielmehr, wie der Abgeordnete von Schlör zutreffend hervorgehoben hat (A.A.V. S. 500), zunächst die Zweckbestimmung, welche die Gemeindeverwaltung dem Wege — sei es durch förmlichen Beschluß oder durch thatsächliche, stillschweigende Anerkennung — gegeben hat; in zweiter Linie kommen sodann etwaige diesbezügliche Beschlüsse der Aufsichtsbehörden inbetracht."

Diese von einer der ersten Autoritäten auf dem Gebiete des bayerischen Verwaltungsrechts gegebenen Darlegungen finden analoge Anwendung auch gegenüber der Behauptung, daß ein Feldweg infolge der Bedeutung, die er durch den Verkehr der Ortsangehörigen unter einander für die Allgemeinheit erlangt habe, thatsächlich Ortsstraße geworden, und demnach als solche von der Gemeinde zu unterhalten sei. Es ergibt sich hieraus, daß, solange seitens der Gemeinde die ursprüngliche Zweckbestimmung des Weges nicht verändert, d. h. die Anerkennung desselben, sei es als Gemeindeverbindungsweg, sei es als Ortsstraße, nicht ausgesprochen ist, Feldwege nicht als bestehende Straßen zu gelten haben, die Herstellung von Gebäuden an denselben demnach als Bauführungen in neuen Bauanlagen, d. h. an neu zu eröffnenden Straßen, anzusehen sind.

5. *a.* Zur Herstellung des an die Gemeinde zu überweisenden Straßenkörpers gehört in erster Linie die Bereitstellung der für denselben erforderlichen Grundflächen. Es ist mithin Sache des Baugesuchstellers, den zur Straße fallenden Grund für die ganze Straße von einer Querstraße bis zur nächsten Querstraße an die Gemeinde abzutreten und zu diesem Zwecke für den Fall, daß er nicht Eigentümer der hiefür erforderlichen Parzellen ist, dieselben vorher zu erwerben. Es genügt demnach nicht, daß die übrigen beteiligten Anwesensbesitzer lediglich ihre Zustimmung dazu geben, daß ihr Grund, soweit er nach der Baulinie zur Straße fällt, nach den für Straßenherstellungen geltenden technischen Regeln behandelt wird. So lange dieselben noch das Verfügungsrecht über die betreffenden Flächen behalten, so lange ist die Voraussetzung für die Anwendbarkeit des § 81, daß nämlich eine

öffentliche Straße geschaffen wird, nicht gegeben und die Herstellung der Fläche als Straßenkörper nicht gesichert. Durch die Weigerung eines der beteiligten Anwesensbesitzer, den zur Durchführung der Straße erforderlichen Grund abzutreten, kann sonach zwar die Durchführung der Straße und damit die Bauführung selbst unmöglich werden, an dem Rechtsbestand der diesbezüglichen Forderung wird dadurch nichts geändert.

b. Was unter der ordnungsgemäßen Herstellung der Straße zu verstehen sei, ergibt sich aus der an die Stelle des früheren Pflasterstatuts getretenen Bekanntmachung des Stadtmagistrats vom 1. Oktober 1895 „die Herstellung von neuen Straßen betr." (Siehe Beilage VIII). Es ist darin zugleich näher präzisiert, welche Leistungen vonseiten desjenigen, der eine Straße entweder selbst herstellen oder seitens der Gemeinde herstellen lassen will, zu erfüllen sind. Zugleich bilden die dort gemachten Auflagen die Voraussetzung für die zwar nicht nach § 81, aber nach § 5 erforderliche Übernahme der neuen Straße durch die Gemeinde.

c. Die Entscheidung der Frage, ob die Straßenherstellung ordnungsgemäß erfolgt sei, ist nach § 81 allerdings Sache der Baupolizeibehörde. Praktisch ist indessen deren Zuständigkeit ohne Belang, da dieselbe gar nicht in die Lage kommt, von derselben Gebrauch machen zu können. Denn bevor nicht unbedingte, jeden Streit ausschließende Sicherheit dafür geboten ist, daß die Straße so hergestellt wird, wie es der Magistrat nach deren Bedeutung erforderlich erachtet, wird sich derselbe zur Übernahme der Straße nicht bereit erklären, demnach eine öffentliche Straße nicht entstehen und somit die Voraussetzung für die Prüfung obiger Frage durch die Lokalbaukommission nicht gegeben sein.

6. *a.* Um jeden Zweifel über die Art der Straßenherstellung auszuschließen, wurde die Pflasterung und Randsteinsetzung ausdrücklich als ein Bestandteil der Straßenherstellungsarbeiten aufgeführt. Als Pflasterung im Sinne des § 81 ist nicht die Makadamisierung, sondern die Belegung der Straßenflächen mit Steinpflaster oder sogenanntem geräuschlosem Pflaster zu verstehen.

Wenn in § 81 die Sicherung der Herstellung des Trottoirs nicht ausdrücklich erwähnt ist, so hat dies seinen Grund darin, daß das Trottoir einen Bestandteil des Straßenkörpers bildet, die Verpflichtung zur Pflasterung des letztern sich somit auch auf das Trottoir bezieht, ferner darin, daß die Anlage desselben auch in bestehenden Straßen gemäß § 91—93 der ortspolizeilichen Vorschrift vom 3. August 1892 den Anwesensbesitzern überbürdet ist. Zwar hat es nicht an Versuchen gefehlt, die Legalität der diesbezüglichen ortspolizeilichen Vorschriften, wie sie nicht bloß von der k. Polizeidirektion München, sondern auch von den Magistraten mehrerer unmittelbarer Städte erlassen worden sind, zu bestreiten. Indessen hat der kgl. oberste Gerichtshof die Berechtigung hiezu mit Urteil vom 6. März 1875 ausdrücklich anerkannt. Siehe Beilage X.

b. Die Vorschrift, daß die Kosten der Pflasterung sichergestellt sein müssen, ist zu dem Zwecke erlassen, um die Stadtgemeinde, die den Aufwand hiefür bis zum Juni 1889 selbst bestritt, zu entlasten. Es folgt hieraus, daß, wenn die Stadtgemeinde selbst auf die Sicherung dieser Kosten Verzicht leistet, die diesbezügliche Forderung von der Baupolizeibehörde nicht weiter aufrecht zu erhalten ist. Eine solche Verzichtleistung erscheint insbesondere veranlaßt, um das Entstehen von Villenvierteln zu fördern, deren Straßen eine größere Verkehrsbedeutung niemals erhalten und sich daher zur Herstellung in gutem Makadam ganz besonders eignen. Übernimmt die Gemeinde derartige Straßen, so ist damit auch die Pflasterung derselben als bestehender Ortsstraßen, falls später sich hiefür ein Bedürfnis ergeben sollte, sichergestellt, da die Gemeinde sie schon in eigenem Interesse behufs Minderung der ihr obliegenden Unterhaltskosten ausführen lassen wird. Vergl. Ziff. 7b der Bekanntmachung des Stadtmagistrats vom 1. Oktober 1895 Beilage VIII.

7. *a.* Die Herstellung des Straßenkörpers muß zur Vermeidung von Sackgassen für den betreffenden Teil der Straße von einer Querstraße bis zur andern und für die Verbindung mit einer bereits bestehenden Straße gesichert sein. Nach dieser höchst unklaren Fassung erscheint es zweifelhaft, ob diese Querstraßen thatsächlich vorhanden sein müssen, oder ob es genügt, daß dieselben lediglich auf dem genehmigten Baulinienplane vorgesehen sind. Für die erstere Auffassung spricht der Vorbehalt, daß Sackgassen vermieden werden sollen, für letztere die Bestimmung, daß die Verbindung mit einer bereits bestehenden Straße gewährleistet sein muß.

Zweck des § 81 ist vor allem, zu verhüten, daß von einer bestehenden Straße aus in das freie Feld hinaus Straßenzüge angelegt werden, die des Anschlusses an bereits bestehende Quartiere entbehren und daher keinen durchgehenden Verkehr gestatten. Solche Straßenteile sind Sackgassen, wenn sie nur von einer bestehenden Querstraße begrenzt sind. Die Voraussetzung für ihre Bebauung ist daher dann nicht gegeben, wenn die Verbindung mit nur einer bereits bestehenden Straße gesichert ist. Demnach kann § 81 Abs. I nicht anders, als, wie bisher stets geschehen, in dem Sinne interpretiert werden, daß die neu zu eröffnende Straße nach 2 Seiten hin ihren Anschluß an bestehende Straßen haben muß, gleichviel, ob diese bestehenden Straßen Querstraßen sind oder nicht. Richtig ist, daß hiedurch die Bebauung neuer Stadtteile erschwert werden kann, allein dieser Gesichtspunkt hat zurückzutreten gegenüber den wichtigen, öffentlichen Interessen, welche die strengere Auslegung des § 81 erfordern.

b. Wird eine Bauführung an der Ecke einer bestehenden und einer noch nicht eröffneten Straße beabsichtigt, so ist es nicht erforderlich, daß für diese neue Straße auf ihre ganze Länge von einem Straßenteil bis zum andern die Herstellung des Straßenkörpers nach Maßgabe der Vorschrift des § 81 gesichert ist; vielmehr genügt zur Erlangung der Baugenehmigung der Nachweis der Grundabtretung auf die Länge des Bauplatzes,

sowie der Nachweis über die bei der Stadtgemeinde erfolgte Einzahlung der auf den Bauplatz treffenden Kosten der Straßenherstellung einschließlich Randsteinsetzung und Pflasterung.

c. Wird ein Grundstück von mehreren, neu zu eröffnenden Straßen begrenzt, so kann, wie in Anm. 4, II zu § 5 nachgewiesen, die Einhaltung der Baulinie bei Errichtung eines Gebäudes, gleichviel ob dasselbe unmittelbar an der Baulinie oder abseits derselben hergestellt werden soll, nur in Ansehung derjenigen Straße verlangt werden, zu welcher das Gebäude seiner natürlichen Lage nach gehört. Hieraus folgt, daß auch die Herstellung des Straßenkörpers, deren Voraussetzung die Verpflichtung zur Einhaltung der Baulinie bildet, auch nur in Ansehung einer Straße erforderlich ist, wozu bei Eckhäusern noch die in lit. b besprochene Auflage hinzutritt, die Straßenherstellungs- und Pflasterungskosten für die zweite neue Straße auf die Ausdehnung, die das Eckhaus an dieser erhält, zu übernehmen.

8. *a.* Die in § 81 Abs. I geforderte Sicherung ist zwar dann gegeben, wenn der Baugesuchsteller die Straße thatsächlich hergestellt hat. Ein Anrecht, zu bauen, erlangt er indessen, da § 81 als eine Ergänzung des § 5 der Bauordnung die Erfüllung der Vorbedingung letztgenannter Vorschrift — das Vorhandensein bezw. die Schaffung einer öffentlichen Straße — zur Voraussetzung hat, erst dann, wenn durch eine diesbezügliche Erklärung der Gemeinde die Öffentlichkeit der hergestellten Straße garantiert ist. Vergl. hiezu Anm. 2. Demnach empfiehlt es sich für den Baugesuchsteller, sich, wenn er etwa selbst die Herstellung der Straße bethätigen will, bezüglich der Übernahme derselben mit der Gemeinde ins Benehmen zu setzen.

b. Der Nachweis der Erfüllung der Bedingungen, unter denen Bauführungen in neuen Bauanlagen zu gestatten sind, ist gemäß Bekanntmachung der Lokalbaukommission vom 1. Oktober 1895 durch Vorlage einer Bescheinigung des Stadtmagistrats zu erbringen, inhaltlich deren das Eigentum an der zur Straße fallenden Fläche als Straßenkörper an die Stadtgemeinde München abgetreten und die betreffende Straßenstrecke einschließlich Randsteinsetzung und Pflasterung ordnungsgemäß hergestellt ist. Der Nachweis der ordnungsmäßigen Herstellung der Straßen wird ersetzt durch eine Erklärung des genannten Stadtmagistrats, wonach sich derselbe zur Herstellung der Straßen in verkehrsfähigem Zustande bis zu dem Zeitpunkte der voraussichtlichen Fertigstellung des Gebäudes bereit erklärt. Hinsichtlich der Pflasterung genügt die Erklärung des Stadtmagistrats, daß die Gemeinde dieselbe nach Herstellung der Kanalisation, Gas- und Wasserleitung zur Ausführung bringen werde, oder in den Fällen, in denen der Stadtmagistrat gemäß Ziff. 7 lit. b der von ihm am 1. Oktober 1895 erlassenen Bekanntmachung von der Forderung der Pflasterung Umgang nimmt, die Mitteilung, daß letztere dann von der Gemeinde ausgeführt werde, wenn sie es für notwendig erachtet.

9. *a.* Während die Vorschrift des § 81 Abs. I die Bestimmung des

§ 88 der früheren Bauordnung in präziserer Form allerdings mit der Maßgabe wiedergibt, daß die Sicherung des Unterhaltes der Straße, die übrigens im Sinne des Fortbestandes derselben sich von selbst versteht, nicht mehr hervorgehoben ist, enthält Abs. II übereinstimmend mit der Vorschrift des § 62 Abs. IV der allgemeinen Bauordnung etwas vollständig neues. Nach der früheren Bauordnung fehlte der Gemeinde nicht nur das Recht, die Unternehmer oder anliegenden Grundbesitzer zur Herstellung der Straßen anzuhalten, sondern sie hatte nicht einmal Anspruch auf Kostenersatz, wenn sie selbst eine neue Straße hergestellt und damit die angrenzenden Grundstücke erst zu Bauplätzen gemacht hatte. Die Gemeinde war daher genötigt, vor Genehmigung des ersten Bauplanes die Sicherung der Herstellung der ganzen Straße zu verlangen. Die Leistungen dessen, der zuerst in einer Straße bauen wollte, waren daher dann, wenn er sich nicht im Besitz des ganzen, von der Straße durchzogenen Baugrundes befand, außerordentlich hoch. Derjenige Grundbesitzer an der Straße war im ungerechten Vorteile, welcher eine Beteiligung an der Herstellung der Straße ablehnte und die fertig gestellte Straße doch zur Bauführung lastenlos benützte; denn ein Mittel, den letzteren nachträglich zu den Straßenherstellungskosten heranzuziehen, gab es nicht, da die Straße nach ihrer Durchführung seitens des ersten Bauunternehmers als eine bestehende angesehen werden mußte, hinsichtlich deren weitere Auflagen nicht gemacht werden konnten. Diese an und für sich schon mißlichen Verhältnisse wurden gesteigert, als die Gemeinde sich veranlaßt sah, im Interesse der Hintanhaltung einer unerschwinglichen Belastung die Herstellung des Straßenkörpers mittels Pflaster den Bauunternehmern, beziehungsweise beteiligten Grundbesitzern, aufzuerlegen. Dadurch wurde derjenige, welcher an einer neuen Straße zuerst bauen wollte, genötigt, die namhaften Kosten der Pflasterung nicht bloß für sich, sondern auch für die übrigen an der Durchführung der Straße beteiligten Grundbesitzer zu erlegen, ohne daß Aussicht bestand, von denselben, wenn er sich nicht früher mit ihnen geeinigt hatte, oder überhaupt gemeinschaftlich mit ihnen vorging, Rückersatz zu erlangen. Die Schaffung neuer Straßen war mithin in einem geradezu unhaltbaren Maße erschwert.

Diesem Mißstande ist durch die Vorschrift des § 81 Abs. II wenigstens zum Teil abgeholfen worden. Die Gemeinde ist nun in den Stand gesetzt, die Straße selbst herzustellen und die Herstellungskosten von den beteiligten Grundbesitzern pro rata dann einzuheben, wenn sie bauen. So groß der darin gegenüber den früheren Verhältnissen liegende Vorteil auch ist, so haften gleichwohl auch dieser Art der Regelung bedenkliche Mängel an; zunächst der, daß sie lediglich den auf die Herstellung der Straße erwachsenen Ersatz des Aufwandes selbst, nicht aber auch den der Zinsen zu fordern berechtigt ist. Es können die beteiligten Grundbesitzer auf Jahre hindurch die Herstellung von Gebäuden unterlassen, sich den aus der natürlichen Steigerung der Grund- und Bodenwerte sich für sie ergebenden finanziellen Vorteil sichern und zugleich die Zinsen des Aufwandes für die Straßenherstellung ersparen.

Größer indessen, als dieser Mißstand ist der, daß die Gemeinde nicht in der Lage ist, aus eigener Initiative, und unabhängig von der Zustimmung der beteiligten Grundbesitzer eine Straße herstellen zu können, daß dieselbe vielmehr in Ansehung der Grundabtretung auf das Entgegenkommen der beteiligten Grundbesitzer, so lange dieselben nicht selbst bauen, angewiesen ist, m. a. W., daß ihr das Zwangsenteignungsrecht nicht zur Seite steht. Es ist eine der bedauerlichsten Lücken in der bayerischen Gesetzgebung, daß das Expropriationsgesetz vom Jahre 1837 den Gemeinden für die Herstellung von Gemeinde- und Ortswegen ein Zwangsenteignungsrecht nicht einräumt. Daß bei der Erlassung der betreffenden Gesetze die einschlägigen Verhältnisse nicht in dem Maße gewürdigt wurden, wie sie es verdient hätten, geht insbesondere aus der Behandlung der Gemeindewege hervor. Auf der einen Seite ist durch Art. 38 der Gemeindeordnung den Gemeinden die Verpflichtung auferlegt, die Gemeindewege herzustellen, auf der anderen Seite versagt ihnen das Expropriationsgesetz das wichtigste, zur Erfüllung dieser Verpflichtung erforderliche Mittel, die Zwangsenteignung. Während das Gesetz vom 29. Mai 1886 „betreffend die Flurbereinigung" im Interesse der Landwirtschaft die Zwangsenteignung selbst zu gunsten der Anlegung und Regelung von Feldwegen einräumt, sind die Städte in der Wahrung ihrer vitalsten Interessen, der Fürsorge für die Schaffung geregelter Straßenzustände innerhalb ihrer bebauten Bezirke, lahm gelegt: ein Mißverhältnis, das gegenüber dem in Ansehung der Regelung von Feldwegen der Landwirtschaft bezeugten Entgegenkommen um so greller hervortritt, als der Mangel des Expropriationsrechtes bei Durchführung notwendiger Straßen über den Wert der betreffenden Grundstücke weit hinausgehende Opfer erfordert und der Bauspekulation durch die Ausnützung der Zwangslage der Gemeinden geradezu Wuchergewinne sichert. Bayern ist nahezu der einzige Staat, dessen Städten die Möglichkeit, neue Straßen auf dem Expropriationswege durchzuführen, benommen ist.

In fast allen übrigen Staaten, Preußen voran, ist den Gemeinden das Zwangsenteignungsrecht eingeräumt und zwar dergestalt, daß dieselben in eigener Zuständigkeit und ohne daß es einer vorherigen Einräumung seitens der Aufsichtsbehörden bedürfte, von demselben Gebrauch machen können. Ein so weit gehendes Recht wird seitens der größeren bayerischen Gemeinden nicht einmal verlangt. Sie fordern die Einreihung der Ortsstraßen in die Reihe jener Unternehmungen, für welche durch die Aufsichtsbehörde das Zwangsenteignungsrecht bewilligt werden kann. Die Befürchtung, daß einzelne Gemeinden in der Geltendmachung dieses Rechtes über das zulässige Maß hinausgehen könnten, ist bei den manichfachen, durch das bayerische Gesetz geschaffenen Kautelen unbedingt ausgeschlossen. Um so dringender wäre es zu wünschen, daß die gesetzgebenden Faktoren, die schon des öfteren Änderungen an Verfassungsgesetzen während der Regentschaft vorgenommen haben, sich nicht durch staatsrechtliche Bedenken davon abhalten ließen, auch das sich als Verfassungsgesetz charakterisierende Zwangsenteignungsgesetz in einer den verän-

derten Bedürfnissen der Gemeinden Rechnung tragenden Art und Weise zu ergänzen.

b. § 81 gibt es dem Ermessen des Baugesuchstellers anheim, ob er für sich allein den Straßenkörper längs fremder Grundstücke über seine eigenen Bauanlagen hinaus in durch Abs. I geforderter Ausdehnung anlegen oder die Herstellung der Stadtgemeinde übertragen will. Ein Recht darauf steht der letzteren zwar nicht zu. Allein insoferne sie zur Übernahme einer hergestellten Straße überhaupt nicht gezwungen werden kann — vergl. Anm. 2 —, vermag sie immerhin einen wirksamen Druck auf den Unternehmer auszuüben. Außerdem sind ihre Interessen auch dadurch geschützt, daß wenigstens in allen jenen Fällen, in denen der Bauunternehmer nicht im Besitze des ganzen Straßenkörpers von einer bestehenden Straße bis zur andern sich befindet, letzterem nach der Vorschrift des § 81 Abs. II ein seitens der Baupolizeibehörde zu schützender Anspruch auf Ersatz der von ihm vorgestreckten Kosten gegenüber den übrigen beteiligten Grundbesitzern nur dann zusteht, wenn die Gemeinde die Herstellung der Straße vermittelt hat.

Eine andere Frage ist die, ob nicht ein solcher Ersatzanspruch aus dem Gesichtspunkt der Bereicherung bei den Gerichten geltend gemacht werden kann. Jedenfalls werden Verträge, die der erste Bauunternehmer als Hersteller einer Straße mit den übrigen an der Durchführung derselben Beteiligten geschlossen hat, durch § 81 Abs. II nicht berührt; nur steht ihm die Mitwirkung der Baupolizeibehörde zur Rückerlangung der Kosten, soweit sie über die Ausdehnung seiner eigenen Bauanlagen hinaus erwachsen sind, nicht zur Seite. Es empfiehlt sich daher für den Baugesuchsteller, falls er nicht im Besitze der ganzen Straße ist, die Herstellung derselben der Gemeinde zu übertragen, da ihm nur hiedurch der Ersatzanspruch gegenüber den übrigen Beteiligten gesichert ist.

c. Eine Verpflichtung, auf Ansuchen eines Bauunternehmers den Straßenkörper herzustellen, besteht für die Stadtgemeinde, wie in Anm. 2 ausgeführt, nicht. Wenn sie es thut, so geschieht es in Ausübung ihres Selbstverwaltungsrechts. Sie hat es demnach an und für sich in der Hand, durch ihre diesbezügliche Weigerung den Bauunternehmern die Rückerlangung der von ihnen selbst aufgewendeten Kosten unmöglich zu machen. In der vorerwähnten Bekanntmachung vom 1. Oktober 1895, „die Herstellung neuer Straßen betr.," ist nun generell seitens des Magistrates das Anerbieten gemacht, mit der Stadtgemeinde über die Herstellung neuer Straßen Verträge abzuschließen. Vorausgesetzt wird hiebei indessen, daß die in jener Bekanntmachung aufgestellten Bedingungen seitens der betreffenden Grundbesitzer anerkannt werden. Ist dies der Fall, so kann die Gemeinde die Herstellung und Übernahme der Straße, solange jene Bekanntmachung nicht zurückgezogen ist, nicht mehr ablehnen.

d. Durch den Umstand, daß die Stadtgemeinde zur Durchführung von Straßen Anwesen, welche in dieselben fallen, vorsorglich er-

wirbt, wird die Verpflichtung des Bauunternehmers, die Straßenherstellungskosten zu bestreiten, in keiner Weise alteriert und insbesondere kann hieraus der Schluß nicht abgeleitet werden, daß die Gemeinde auf Kosten des Bauunternehmers im übrigen nunmehr den Straßenkörper herzustellen hätte. Ob dieselbe den von ihr erworbenen Grund zur Verfügung stellen will oder nicht, bleibt ihrem Ermessen anheimgegeben. Die Gemeinde kann daher die Bedingungen, unter welchen sie denselben zur Straße ziehen und diese herstellen will, in einem solchen Falle unabhängig von der Bekanntmachung vom 1. Oktober 1895 festsetzen. Über die Frage, ob die Gemeinde berechtigt ist, nach erfolgter Durchführung und Übernahme einer Straße für die auf Erwerbung des hiezu erforderlichen Grundes Ersatz gemäß § 81 Abs. II zu verlangen, vergl. Anm. 11b.

e. Die Herstellung des Straßenkörpers seitens der Gemeinde von einer Querstraße zur andern im Auftrag des Bauunternehmers schließt deren Übernahme auf die Gemeinde nach erfolgter Herstellung von selbst in sich ein, d. h. mit der Herstellung der Straße wird dieselbe zugleich von der Gemeinde als eine dem öffentlichen Verkehre dienende Einrichtung anerkannt. Es würde gegen die Gesetze von Treue und Glauben verstoßen, wollte die Gemeinde die Übernahme einer von ihr selbst hergestellten Straße nachträglich ablehnen und somit den Zweck, für dessen Verwirklichung sie selbst eingetreten ist, vereiteln. Erachtet die Gemeinde den Zeitpunkt für die Herstellung der Straße durch ihre Organe noch nicht für gekommen, so ist es ihre Sache, die Herstellung abzulehnen bezw. dem Bauunternehmer selbst zu überlassen. Dadurch behält sie alsdann hinsichtlich der Übernahme freie Hand.

10. Der Ersatz der Straßenherstellungskosten ist in der Weise geregelt, daß die Gesamtkosten pro Quadratmeter Straßenfläche festgestellt und nach Maßgabe der Größe der vor jedem Anwesen befindlichen Straßenfläche, bis zur Mitte derselben gerechnet, auf die Anwesensbesitzer repartiert werden. Bei Straßen, welche eine ungleiche Breite besitzen, ergeben sich demnach selbst bei gleicher Länge der einzelnen Anwesen ungleiche Leistungen. Da der hienach aus der größeren Breite der Straße erwachsenden Mehrbelastung indessen der in § 31 geschaffene Vorteil gegenübersteht, daß die Breite der Straße für die Gebäudehöhe voll und ganz ausgenützt werden darf, so kann in einem solchen Verfahren eine Unbilligkeit nicht gefunden werden.

11. *a.* Als notwendiger Aufwand sind zunächst alle jene Auslagen anzusehen, welche der Gemeinde erwachsen, um den Straßenkörper den Anforderungen der Technik entsprechend herzustellen, die Kosten der Pflasterung insbesondere in jener Höhe, welche sich nach den Preisen der für die bezüglichen Straßenstrecken nach der Anschauung des Stadtmagistrates erforderlichen Pflasterart ergibt.

Hiezu gehören insbesondere auch die Kosten der Beaufsichtigung, wobei für die Bezüge der zu diesem Zwecke besonders einzustellenden Aufsichtsorgane vollständig Ersatz zu leisten ist, während für die Thätigkeit der an und

für sich im Dienste der Stadtgemeinde stehenden Beamten und Bediensteten im Verhältnis zu dem Umfange der betreffenden Straßenherstellung ein mäßiger Ansatz in Anrechnung kommen darf.

b. Zur Herstellung der Straßen gehört in erster Linie die Bereitstellung des für dieselben erforderlichen Grundes. Solange derselbe nicht behufs Erfüllung seines Zweckes, dem allgemeinen Gebrauch als Verkehrsmittel zu dienen, zur Verfügung steht, solange fehlt es an der ersten Voraussetzung, eine Straße herstellen zu können. Wie demnach zum Begriff der Einhaltung der Baulinie, welche die Voraussetzung für die Anwendung des § 81 bildet, die Grundabtretung gehört, so zählt umgekehrt der Aufwand, der für Grunderwerbung der Gemeinde oder einem Bauunternehmer erwachsen ist, zu denjenigen Kosten, für welche seitens der später bauenden Grundbesitzer Ersatz gemäß § 81 Abs. II zu leisten ist. Der Ausschluß des für Grunderwerbung gemachten Aufwandes von dem Ersatz würde eine mit der Intention des § 81 nicht vereinbarliche, verschiedenartige Behandlung der Straßenherstellungskosten involvieren. Er hätte zur Folge, daß die durch § 81 Abs. II angebahnte Möglichkeit, eine Straße auch dann durchzuführen, wenn nicht für alle an der Durchführung der Straße beteiligten Anwesen sofort die Straßenherstellungskosten hinterlegt werden, praktisch überall da nicht zur Anwendung kommen würde, wo eine Grunderwerbung erforderlich ist. Denn da der hiefür erforderliche Aufwand niemals gering ist, so wird sowohl der erste Bauunternehmer, als auch die Gemeinde es ablehnen, in einem derartigen Falle die Straßenherstellung in die Hand zu nehmen. Diejenigen, die später bauen, wären gerade so, wie wenn die Vorschrift des § 81 Abs. II nicht existierte, gegenüber dem ersten Bauunternehmer bezw. der Gemeinde im Vorteile. Denn statt das unter Umständen gerade vor ihren Bauplätzen gelegene Anwesen kaufen und zur Durchführung der Straße zur Verfügung stellen zu müssen, würden sie sich in der angenehmen Lage befinden, ohne irgend welche Opfer die von dem ersten Bauunternehmer bezw. der Gemeinde für Grunderwerb gemachten Aufwendungen für sich auszunützen.

Eine derartige Interpretation der „Notwendigkeit“ des Aufwandes für die Herstellung einer Straße käme der Prämiierung der Widerspenstigkeit oder der Setzung eines Preises auf möglichst lange Verzögerung einer Straßendurchführung gleich und würde im direkten Gegensatze zu der den Anwesensbesitzern in § 5 auferlegten Verpflichtung zur Abtretung des zur Straße fallenden Grundes stehen.

Aus diesen Erwägungen wurde von dem Verfasser gegenwärtiger Erläuterungen anläßlich der Beratung des Entwurfs einer neuen Bauordnung im kgl. Staatsministerium des Innern der Antrag gestellt, der Bezeichnung „notwendiger Aufwand“ die Worte „einschließlich desjenigen für Grunderwerb“ beizufügen. Bei der Beratung des diesbezüglichen Antrags wurde die Berechtigung, den Ersatz der für Grunderwerb gemachten Auslagen zu verlangen, anerkannt, und insbesondere von den anwesenden Vertretern der obersten Bau-

behörde hervorgehoben, daß bei den über Herstellung von neuen Staats- oder Distriktsstraßen auszuarbeitenden Kostenanschlägen die Ausgabe für Grunderwerb, ohne den die Herstellung überhaupt unmöglich sei, unter Titel I an die Spitze gestellt werde. Wenn gleichwohl der diesbezügliche Antrag keine Annahme fand, so erklärt sich dies lediglich aus dem auch bei anderen Anlässen berücksichtigten Wunsche der Kommission, dem § 81 keine wesentlich von der einschlägigen Vorschrift der allgemeinen Bauordnung (§ 62 l. c.) abweichende Fassung zu geben. Es wurde als genügend erachtet, daß die Kommissionsmitglieder ihr Einverständnis mit der Auffassung des Antragstellers erklärt hatten.

Aus der Zugehörigkeit des Aufwandes für Grunderwerb zu den Straßenherstellungskosten ergibt sich, daß alle an der Durchführung der Straße beteiligten Grundbesitzer hieran zu partizipieren haben, und nicht nur jene allein, vor deren Bauplätzen der betreffende zu erwerbende Grund sich befindet.

Dieses Verfahren weicht von der Deckung des bei Regulierung bestehender Straßen sich ergebenden Kostenaufwandes für Grunderwerbung wesentlich ab. Bei letzteren ist es Sache der einzelnen Anwesensbesitzer, den vor ihren Bauplätzen liegenden Grund, wenn er im Besitze eines Dritten ist, zu erwerben und abzutreten, ohne daß sie hiewegen einen Ersatzanspruch gegenüber den übrigen Anwesensbesitzern der betreffenden Straße geltend machen könnten. Vergl. Anm. 4, IIc zu § 5. Mögen letztere auch an der Beseitigung eines den freien Verkehr der Straße hemmenden Hindernisses Vorteile haben, so können sie doch nicht mit der baupolizeilichen Auflage der Anteilnahme an der Kostentragung belastet werden, da sie an einer bereits bestehenden Straße ihre Anwesen besitzen und der vor dem Anwesen eines Dritten liegende in die Straße fallende Grund den Verkehr wohl hemmt, aber nicht aufhebt, daher auch kein Hindernis für die Erteilung der Baugenehmigung an sie selbst bildet. An der Erwerbung eines in eine neue Straße fallenden Grundes sind dagegen alle Angrenzer finanziell beteiligt, insoferne ihre Grundstücke Bauplatzwert erst durch deren Eröffnung erhalten, diese aber vor der betreffenden Erwerbung nicht erfolgen kann. Daher ist es durchaus gerechtfertigt, die hierauf erwachsenden Kosten auch auf alle zu repartieren.

Wie bereits oben ausgeführt, kann auch unter Umständen eine bestehende Straße, wenn ihr Bebauungscharakter sich vollständig ändert, als eine neue Bauanlage anzusehen sein, bei welcher Gebäude erst dann hergestellt werden dürfen, wenn die ordnungsmäßige Herstellung der Straße, d. h. die Durchführung der Änderung des Bebauungscharakters thatsächlich gesichert ist. In der Regel wird die Durchführung derartiger Straßenumgestaltungen seitens der Beteiligten selbst unmöglich sein, da alle schwerlich gleichheitlich und gleichzeitig zum Umbau ihrer Anwesen schreiten. Sie ist ohne Mitwirkung der Gemeinde undenkbar und auch diese vermag ein derartiges Unternehmen nur dann zu realisieren, wenn ihr mit Rücksicht darauf, daß

damit zugleich ein im Expropriationsgesetz aufgeführter Zweck erfüllt werden soll, das Zwangsenteignungsrecht zur Seite steht. Zweifellos ist die Gemeinde in derartigen Fällen berechtigt, zu verlangen, daß auf die neu entstandenen Bauplätze die Kosten der Straßenregelung gemäß § 81 Abs. II verteilt werden, umsomehr dann, wenn sich für den Anwesensbesitzer aus der Änderung der ganzen Straßenanlage der große Vorteil ergibt, mit einer größeren Höhe und Stockwerkzahl, als bisher, bauen zu können. Praktisch wird diese Forderung indessen selten zur Anwendung kommen, da die Gemeinde in einem solchen Falle meistens Besitzerin sämtlicher Anwesen der betreffenden Straße wird, und um sich einen von der Mitwirkung der Baupolizeibehörde unabhängigen Ersatzanspruch zu verschaffen, dafür Sorge zu tragen pflegt, daß wenigstens ein unmittelbar an die Baulinie grenzender Bauplatzstreifen ihr verbleibt, den sie dann an den Besitzer des rückwärtigen Grundstücks um den Preis des auf denselben entfallenden Anteils an den Straßenregulierungskosten verkaufen kann. Mit Rücksicht darauf, daß die Gemeinde ein großes Interesse an der Durchführung derartiger Straßenänderungen hat, erscheint es übrigens nicht mehr als billig, daß dieselbe gleichfalls einen Teil der Kosten der Straßenregulierung trage, wie dies denn auch thatsächlich beispielsweise bei der Sternstraße der Fall ist.

12. *a.* In dem früheren Pflasterstatut war ausgesprochen, daß die Verpflichtung zur Herstellung der Straße sich auf eine Breite derselben bis zu 26 m erstrecke, eine Bestimmung, die dahin interpretiert wurde, daß in einer auf zwei Seiten bebauten Straße jeden Anwesensbesitzer die Straßenherstellungskosten bis auf die Hälfte der Straßenbreite treffen, daß dagegen, wenn nur auf der einen Seite gebaut werden kann, die Anwesensbesitzer die Kosten der Herstellung der Straße auf deren volle Breite tragen sollten. Diese Vorschrift, welche in der Praxis zu Härten führen konnte, ist durch § 81 Abs. III dahin geändert, daß die Verpflichtung zur Ersatzleistung für die an einer Straßenseite angrenzenden Eigentümer, gleichviel, ob die andere Seite bebaut ist oder nicht, sich nur auf die Hälfte der für Herstellung der betreffenden Straßenstrecke aufgewendeten Kosten erstreckt. Befindet sich demnach auf der andern Seite der Straße eine öffentliche Anlage, ein Berghang oder das Flußbett der Isar, so sind die Kosten der Straßenherstellung für diese Seite bis zur Mitte der Straße von der Gemeinde zu tragen.

b. Wie es in Ansehung der Plätze zu halten sei, darüber gibt § 81 keinen Aufschluß. Die Bekanntmachung, betreffend die Herstellung neuer Straßen vom 1. Oktober 1895 bestimmt hier im Anschluß an die vorerwähnte frühere Vorschrift, daß, soweit der Fahrdamm einer Straße eine Breite von mehr als 20 m besitze, die Gemeinde für dieses Mehr die Kosten der Herstellung der Straße in Makadam, sowie die Pflasterung übernehme. Diese Vorschrift gilt naturgemäß auch für Plätze. Sie ist nicht etwa unter Kombination mit § 81 Abs. III in dem Sinne zu interpretieren, daß, wenn die Fahrbahn einer Straße bezw. die nach Abzug der Trottoirs übrig bleibende Fläche eines

Platzes eine Breite von mehr als 20 m beträgt, die Adjazenten unter keiner Bedingung mehr als für die Herstellung einer Fläche von 10 m Breite aufzukommen hätten. Angenommen, eine der Isar entlang laufende Straße sollte eine Fahrbahnbreite von 24 m erhalten, so träfen nach der Vorschrift des § 81 Abs. III 12 m auf die Angrenzer, auf die Gemeinde dagegen 12 m und nicht, wie etwa aus der Bekanntmachung vom 1. Oktober 1895 und § 81 Abs. III geschlossen werden könnte, 14 m.

Soferne die Gemeinde auf einem freien Platze ein Gebäude errichten läßt, das mit Trottoir umgeben, die befahrbare Fläche des Platzes einengt, kann sich für sie die Verpflichtung ergeben, Rückersatz der Straßenherstellungskosten leisten zu müssen, bezw. den Rückersatz durch denjenigen zu garantieren, dem sie den Platz zur Herstellung eines Gebäudes zur Verfügung stellt. Nehme man beispielsweise an, der Mariannenplatz, auf dem nunmehr die III. protestantische Kirche errichtet wird, sei eine neue Bauanlage im Sinne des § 81 und in seiner ganzen Breite fahrbar hergestellt gewesen. Da derselbe nach Osten gegen die Isar hin nicht bebaut werden kann, so hätte die Besitzer der der Isar gegenüber liegenden Straßenseite, ebenso die Besitzer der nördlichen und südlichen Platzseiten mit Rücksicht auf die Ausdehnung, welche der Mariannenplatz besitzt, die Straßenherstellung auf eine Breite von je 20 m getroffen. Infolge Überlassung des Platzes an die protestantische Kirchenverwaltung zur Herstellung einer Kirche, die an allen drei Straßenseiten so nah herantritt, daß nur mehr eine Fahrbahn von 12 m übrig bleibt, würde sich der Anteil an den Kosten der Straßenherstellung auf ein Maß von nur 6 m Fahrbahnbreite verringert haben.

Anders verhält es sich dagegen, wenn die Gemeinde die in der Mitte eines Platzes liegende Fläche in eine öffentliche Anlage umwandelt und mit Bäumen umgibt. Hier tritt zwar gleichfalls eine Verringerung der Fahrbahnfläche ein; auch sind die diesbezüglichen Ausgaben nicht als auf Straßenherstellung erwachsen anzusehen. Allein gleichwohl kann ein Rückersatz der hiefür erlegten Beträge nur insoweit verlangt werden, als dieselben den Aufwand für die Herstellung der Anlagen überschreiten. Eine anderweitige Interpretation der Bekanntmachung des Stadtmagistrates vom 1. Oktober 1895 bezw. § 81 Abs. III würde die Herstellung öffentlicher Anlagen auf neu zu schaffenden Plätzen wesentlich erschweren.

13. *a.* Die Notwendigkeit des Kostenaufwandes ist von der Baupolizeibehörde nicht ex officio zu prüfen. Sie kann demnach die von der Stadtgemeinde berechneten Kosten, solange deren Höhe von den zum Ersatz verpflichteten Grundbesitzern nicht angefochten wird, nicht bemängeln. Wird indessen die Verpflichtung zum Kostenersatz von einem derselben mit dem Hinweis darauf bestritten, daß die gemachten Aufwendungen nicht notwendig waren, so entscheidet hierüber die Baupolizeibehörde ausschließlich und in eigener Zuständigkeit. Denn infolge des Umstandes, daß mit der Herstellung der Straße seitens der Gemeinde dieselbe den Charakter einer voll-

ständig geregelten bestehenden öffentlichen Straße erhalten hat, erscheint die Mitwirkung der Gemeinde, bezw. des Magistrats bei der Erteilung der baupolizeilichen Bewilligung zur Herstellung von Neubauten nicht mehr wie da, wo es sich um die Regulierung bestehender, oder die Anlegung neuer Straßen handelt, geboten. Zwar ist hiebei der Gemeinde durch den mit dem ersten Bauunternehmer abgeschlossenen Vertrag über Herstellung der Straße der Ersatz der ihr erwachsenen Kosten gesichert, indessen hat sie keinen Einfluß darauf, daß die Verpflichtung zum Kostenersatz seitens der Baupolizeibehörde im vollen Umfange anerkannt und demnach die auf die später bauenden Grundbesitzer entfallenden Beträge thatsächlich voll zurückvergütet werden.

Käme die Baupolizeibehörde zu dem übrigens unwahrscheinlichen Ergebnis, daß eine von der Gemeinde für Straßenherstellung gemäß § 81 Abs. II auf Kosten eines Bauunternehmers gemachte Aufwendung nicht notwendig war, so könnte der erste Bauunternehmer hierauf einen Schadenersatzanspruch gegenüber der Gemeinde nicht begründen, da dieselbe im guten Glauben gehandelt hat; er hätte demnach selbst für den Ausfall aufzukommen.

Wenn die Gemeinde die Kosten für Straßenherstellung gemäß § 81 Abs. II letzter Absatz selbst vorschießt, so wird dieselbe sich einen von der Anerkennung der Baupolizeibehörde unabhängigen Anspruch auf Kostenrückersatz in der Regel durch Abschluß diesbezüglicher notarieller Verträge mit den beteiligten Grundbesitzern sichern. Wo dies indessen aus dem einen oder anderen Grunde nicht angängig erscheint, ist sie bezüglich des ihr selbst geschuldeten Kostenrückersatzes ebenso von der Baupolizeibehörde abhängig, wie Private und sie hat demnach den Schaden zu tragen, wenn etwa die erstere den ihr erwachsenen Aufwand für Straßenherstellung nicht in seinem vollen Umfange auf eine diesbezügliche Einrede eines Beteiligten hin nicht für notwendig erklären sollte.

Daß die Anschauungen der Baupolizeibehörde und der Gemeinde in Ansehung der Notwendigkeit des Straßenherstellungsaufwandes auseinander gehen, dürfte indessen kaum angenommen werden. Denn auch die Baupolizeibehörde ist im Falle eines Streites an die für Straßenherstellung bei Gemeinden allgemein üblichen Grundsätze gebunden, die zunächst dahin gehen, daß eine Straße nur dann als hergestellt angesehen werden kann, wenn sie mit Steinpflaster oder einer sogenannten geräuschlosen Pflasterart versehen ist. Die Baupolizeibehörde kann demnach nicht erklären, daß in dem einen oder andern Falle die eigentliche Pflasterung nicht notwendig gewesen sei, daß vielmehr die sogenannte Makadamisierung ebenfalls genügt hätte.

Die verschiedenen Arten von Steinpflaster, die je nach der Qualität und Bearbeitung des Materials im Preise große Abweichungen zeigen, unterliegen ebenfalls der Würdigung der Baupolizeibehörde. Es darf indessen wohl angenommen werden, daß die Stadtgemeinde, die in der Auswahl der verschiedenen Pflasterarten nach festen Grundsätzen verfährt, in ihrem Bestreben, ein allen Anforderungen des Verkehrs entsprechendes Pflaster

herzustellen, hiebei seitens der Baupolizeibehörde die erforderliche Unterstützung findet, daß demnach eine von ihr gewählte bessere Pflasterart nicht als überflüssig bezeichnet werde.

Insolange sie dieses Vertrauen hegen darf, ist eine Sicherung ihrerseits gegen die Eventualität eines die Notwendigkeit ihrer Aufwendungen bestreitenden Bescheides nicht veranlaßt. Bei dem ersten derartigen Falle indessen müßte sie sich vorher der Zustimmung der letzten Instanz bei Auswahl des Pflasters versichern.

b. Über das Verfahren bei Geltendmachung des Ersatzanspruches vergl. Ziffer II der Bekanntmachung der Lokalbaukommission vom 1. Oktober 1895 (Beilage IX).

§ 82.

I Von den erfolgten Bescheiden über die Festsetzung der Bau- bezw. Vorgartenlinien, sowie der Höhenlage ist den Beteiligten und dem Stadtmagistrate München Kenntnis zu geben, bezüglich der Höhenlage unter Wahrung des Instanzenzuges.

II Die Lokalbaukommission hat die Originalpläne zu verwahren und aufgrund derselben die Einzeichnungen in den Generalstadtplan zu machen.

§ 83.

I Die Instruktion und Bescheidung der Gesuche wegen Herstellung von Neubauten oder wegen Vornahme von Hauptreparaturen oder Hauptänderungen an vorhandenen Bauwerken steht der Lokalbaukommission in erster und der königlichen Regierung von Oberbayern, Kammer des Innern, in zweiter und letzter Instanz[1]) zu. Im Interesse der Beteiligten sind die Verhandlungen thunlichst zu beschleunigen.

II Bei Neubauten an der Ludwigs-, Maximilians-, Königin-, Prinzregenten-, Brienner- und Widenmayerstraße und bei Fassadenänderungen an Gebäuden in diesen Straßen, dann bei solchen Bauführungen in der Umgebung von Besitzungen der Zivilliste oder von Privatbesitzungen des Königs und in der Umgebung von Gebäuden für Zwecke der Wissenschaft oder Kunst oder von monumentalen Bauwerken ist die Allerhöchste Genehmigung vorbehalten.[2])

III Das k. Staatsministerium des Innern kann beim Vorhandensein ganz besonderer Verhältnisse von einzelnen Bestimmungen der Bauordnung dispensieren; hiebei dürfen jedoch weder öffent-

liche Interessen, noch Rechte oder erhebliche Interessen eines Dritten beeinträchtigt werden.

1. Das Oberaufsichtsrecht des k. Staatsministeriums des Innern ist durch die Vorschrift des § 83 Abs. I nicht berührt. Wenn dasselbe hier nicht ausdrücklich hervorgehoben ist, so hat dies seinen Grund darin, daß dieses Oberaufsichtsrecht nach der Formationsordnung vom Jahre 1825 generell besteht und daher nicht durch eine Spezialverordnung besonders hervorgehoben zu werden braucht.

2. *a.* Die Vorschrift des § 83 Abs. II erstreckt sich, soweit es sich um Neubauten an den darin bezeichneten Straßen handelt, nur auf Vordergebäude. Maßgebend für den Vorbehalt der Allerhöchsten Genehmigung sind ausschließlich ästhetische Erwägungen, deren gesetzliche Begründung Art. 101 Abs. III des Polizei-Straf-Gesetzbuches bildet. Zweck der Vorschrift ist, Bauführungen hintanzuhalten, welche zwar den Vorschriften der Bauordnung und insbesonders den Bestimmungen des § 67 Abs. III entsprechen, indessen zum Charakter der in Frage stehenden Straßen, welche zu den schönsten Münchens zählen, nicht passen.

Im übrigen liegt dem Vorbehalt der Allerhöchsten Genehmigung bei Bauführungen in der Umgebung der Zivilliste, von Privatbesitzungen des Königs, von Gebäuden für Zwecke der Wissenschaft oder Kunst oder von monumentalen Bauwerken die Absicht zugrunde, auch aus anderen, denn lediglich ästhetischen Rücksichten die Herstellung eines Gebäudes hintanhalten zu können. Insbesondere kann hier auch die Zweckbestimmung, bezw. die durch dieselbe entstehende Belästigung ein Grund für die Versagung der Allerhöchsten Genehmigung sein. So wurde beispielsweise generell vom Obersthofmarschallstab, welchem der Englische Garten als Besitzung der Civilliste unterstellt ist, erklärt, daß Fabrikanlagen in der Nähe desselben nicht mehr auf die Genehmigung der Allerhöchsten Stelle rechnen können.

b. Bei Gebäuden für Zwecke der Wissenschaft oder Kunst ist die Allerhöchste Genehmigung vorbehalten, da diese Institute, soweit vor der baulichen Ausnützung der Nachbaranwesen bereits vorhanden, auch ein gewisses Vorrecht auf besondere Berücksichtigung der von ihnen zu erfüllenden Zwecke haben, deren Ausübung ihnen durch ein im übrigen baupolizeilich durchaus statthaftes Baugesuch außerordentlich erschwert, wenn nicht unmöglich gemacht werden kann. Eine Benachteiligung des betreffenden Baugesuchstellers ist darin nicht zu finden, da derselbe schon bei Erwerbung seines Anwesens mit der Thatsache zu rechnen hatte, daß dessen bauliche Ausnützung sich mit Rücksicht auf die Nähe eines Gebäudes für Zwecke der Kunst oder Wissenschaft nicht ausschließlich nach den Bestimmungen der Bauordnung richte.

Als Gebäude für Zwecke der Kunst oder Wissenschaft kommen vor allem die Hochschulen und deren Attribute, Krankenhäuser dagegen nur insoweit in Betracht, als dieselben wirkliche Lehranstalten

sind, ferner die Akademien der Wissenschaften und der bildenden Künste, Kunst- und wissenschaftliche Sammlungen des Staates; es fallen dagegen nicht hierunter Mittelschulgebäude.

c. Was als Monumentalbau anzusehen ist, darüber spricht sich die Bauordnung nicht aus. Im allgemeinen werden hierunter nur Gebäude zu verstehen sein, die durch die Art ihrer Ausführung und den Charakter ihrer Kunstformen einen dominierenden Einfluß auf ihre gesamte Umgebung in architektonischer Beziehung ausüben, jedoch nur dann, wenn sie öffentlichen Zwecken dienen, oder sich im Eigentum einer öffentlichen Körperschaft befinden. Auch Bauwerke von historischer Bedeutung, wie Stadtthore, sind als Monumentalbauten anzusehen. Dagegen sind Kaufhäuser, Vergnügungslokale, Privattheater, auch wenn sie im großen Stile aufgeführt sind, nicht als Monumentalbauten zu erachten; Kirchen dagegen gelten immer als Monumentalbauten, auch wenn sie nicht von einer öffentlichen Korporation errichtet wurden. Einzelne Statuen fallen im allgemeinen nicht unter die Vorschrift des § 83. Dagegen sind Denkmäler, wie beispielsweise der Obelisk am Karolinenplatz, der Wittelsbacher-Brunnen am Maximiliansplatz, das künftige auf der Luitpoldterrasse zu errichtende Friedensdenkmal als Monumentalbauten zu erachten.

d. Die Frage, ob ein herzustellendes Gebäude in der Umgebung eines Monumentalbaues, eines Gebäudes für Zwecke der Kunst und Wissenschaft oder einer Besitzung der Zivilliste sich befindet, ist darnach zu entscheiden, ob dasselbe in architektonischer Beziehung irgend welchen Einfluß auf das durch die Vorschrift des § 83 mit besonderem Schutz umgebene Gebäude ausüben oder die Benützung des letztern irgendwie schädigen kann.

Erscheint das zu errichtende Gebäude von einem Monumentalbau aus gar nicht sichtbar und kann es mit demselben zusammen gar nicht gesehen werden, so ist die Voraussetzung für die Erholung der Allerhöchsten Genehmigung, soweit für dieselbe lediglich ästhetische Gründe maßgebend sind, nicht vorhanden. Übrigens kommt auch die Art der Verwendung eines solchen Gebäudes hier in Betracht. Ist dieselbe geeignet, irgend welche Belästigung für ein Gebäude im Sinne des § 83 hervorzurufen, so erscheint die Allerhöchste Genehmigung unbedingt erforderlich.

e. Die Allerhöchste Genehmigung ist nur insoweit erforderlich, als es sich um Pläne handelt, die zur baupolizeilichen Genehmigung sich an und für sich eignen. Solange diese nicht außer Zweifel ist, kann eine Vorlage an die Allerhöchste Stelle nicht erfolgen. Es hat demnach, falls gegen die Baugenehmigung Beschwerde eingelegt wird, vor allem deren Erledigung im Instanzenzuge zu erfolgen und erst dann, wenn dieselbe in letzter Instanz abgewiesen ist, sind die Pläne zur Allerhöchsten Genehmigung in Vorlage zu bringen.

Es ist hiebei nicht ausgeschlossen, daß die Allerhöchste Stelle einem Proteste, welcher baupolizeilich nicht berücksichtigt werden konnte, stattgibt.

Ein Widerspruch mit den Vorschriften der Bauordnung ist darin nicht zu erblicken, da, wie bereits bemerkt, die Tendenz der Vorschrift des § 83 eben darauf gerichtet ist, bei beabsichtigten Bauführungen im Sinne des § 83 auch Gesichtspunkte zur Geltung kommen zu lassen, welche in der Bauordnung selbst nicht aufgestellt sind.

f. Ein einfärbiger Fassadenanstrich unterliegt an und für sich der Zustimmung der Allerhöchsten Stelle nicht. Dagegen ist zur Ausschmückung der Fassade mittels Gemälden oder dekorativer Malerei, welche gewissermaßen die Stelle der Fassadenarchitektur vertritt, die Allerhöchste Genehmigung erforderlich. Dasselbe gilt von der Anbringung von Statuen, die zur reicheren Ausgestaltung der Fassade verwendet werden sollen.

3. *a.* Absatz III ist dem § 83 neu hinzugefügt. Unter der früheren Bauordnung mußte in den Fällen, auf welche genannte Vorschrift nun Anwendung zu finden hat, die Dispensation der Allerhöchsten Stelle erholt werden, da bei dem Mangel einer diesbezüglichen Vorschrift eine solche Dispensation von Vorschriften der Bauordnung nur von jener Seite erfolgen konnte, welche dieselben erlassen. Die Anwendung des Dispensationsrechtes im Sinne des § 83 Abs. III setzt voraus, daß das Baugesuch mit den Bestimmungen der Bauordnung nicht im Einklang steht und auch nicht widerruflich genehmigt werden kann. Wo die Baupolizeibehörde aufgrund der ihr in der Bauordnung gegebenen Ermächtigung die Genehmigung selbst ausnahmsweise erteilen kann, kommt eine Dispensation nicht in Frage. Dies gilt insbesondere in Ansehung jener Vorschriften, welche nur beachtet werden „sollen", nicht „müssen", und bei denen durch die Worte „thunlichst", „möglichst", „in der Regel" dem Ermessen der Baupolizeibehörde im Sinne eines Entgegenkommens Spielraum gelassen ist.

b. Die Ausübung des Dispensationsrechtes setzt voraus, daß die Unmöglichkeit, ein Baugesuch genehmigen zu können, durch rechtskräftigen Beschluß festgestellt, d. h. dasselbe abgewiesen ist. Es ist indessen nicht erforderlich, daß diese Abweisung bei allen Instanzen zuvor erfolgt sein muß, es genügt vielmehr, daß die Lokalbaukommission in erster Instanz das Baugesuch abgewiesen und der Baugesuchsteller auf die Einlegung des Beschwerderechtes Verzicht geleistet hat. Eine Kumulierung der Rechtsmittel in der Form, daß gleichzeitig Beschwerde eingelegt und um Dispensation nachgesucht wird, gibt es nicht. Das eine schließt das andere aus.

c. Das Dispensationsrecht kommt nicht bloß bei Baugesuchen von Privaten in Frage, sondern auch bei Bauführungen des Staates ꝛc., welche nach § 15 M. BO. der Lokalbaukommission lediglich zur Erinnerungsabgabe mitgeteilt werden. Wie in der Anmerkung zu § 15 ausgeführt, unterliegen die diesbezüglichen Baupläne zwar der Genehmigung der Lokalbaukommission nicht, allein an die Vorschriften der Bauordnung sind dieselben so gut, wie die Baugesuche von Privaten, gebunden und es kann daher eine Abweichung von denselben nur auf dem Wege der Dispensation und unter den in § 83

Abs. III festgelegten Voraussetzungen durch das k. Staatsministerium des Innern gestattet werden.

d. Über die Voraussetzungen, unter denen das Dispensationsrecht des k. Staatsministeriums des Innern angerufen werden kann, äußert sich der frühere Referent für Baupolizei bei genannter Stelle, Herr Ministerialdirektor von Herrmann, in seinem Kommentar zur allgemeinen Bauordnung, Note 2 zu § 65, wie folgt:

„Durch die Aufnahme dieses Absatzes in die Bauordnung von 1881 ist einem diesbezüglichen Wunsche des Landtags entgegengekommen.

Es versteht sich von selbst, daß es nicht in der Absicht der Bauordnung liegen kann, die gegebenen baupolizeilichen Vorschriften durch häufige Dispensationen illusorisch zu machen. Vielmehr soll nur beim Vorhandensein ganz besonderer Verhältnisse und selbst unter dieser Voraussetzung nur dann, wenn es ohne Beeinträchtigung, sowohl der öffentlichen Interessen als auch der Rechte oder erheblichen Interessen Dritter geschehen kann, dem k. Staatsministerium des Innern die Ermächtigung zur Erteilung von Dispensationen zustehen.

Welcher Art die vorausgesetzten, „ganz besonderen Verhältnisse" sein müssen, läßt sich bei der Manichfaltigkeit der Fälle kaum näher bestimmen; jedenfalls aber hat die Bauordnung nur solche Verhältnisse im Auge, welche auf das betreffende Bauobjekt Bezug haben, nicht auch solche, welche lediglich der Person des Gesuchstellers (wie z. B. die Vermögensverhältnisse u. dgl.) entnommen sind. Die Bestimmung in § 65 Abs. 2 hat hauptsächlich den Zweck, in jenen Fällen, in welchen die Anwendung der Bauvorschriften zu unverkennbaren Härten führen würde, im Dispensationswege Abhilfe zu gewähren, soweit dies ohne Schädigung von öffentlichen und Privatinteressen möglich ist.

Die dem k. Staatsministerium des Innern eingeräumte Dispensationsbefugnis erstreckt sich nicht auf formelle Vorschriften der Bauordnung (z. B. über die Zuständigkeit in Bausachen) und auf ortspolizeiliche Vorschriften. (Min.Entschl. vom 15. Mai 1892 Nr. 7905). Eine Gemeindebehörde kann jedoch nicht dadurch, daß sie eine Bestimmung der Bauordnung in ihre ortspolizeilichen Vorschriften aufnimmt, die Dispensbefugnis des k. Staatsministeriums des Innern inbezug auf diese Bestimmung aufheben oder sich selbst die Befugnis beilegen, von dieser Bestimmung zu dispensieren. Beides stünde im Widerspruch mit der Bauordnung und ist durch Art. 10 des PStGB. verpönt. (Min.Entschl. vom 17. September 1893 Nr. 16091). Was hier von ortspolizeilichen Vorschriften gesagt ist, gilt auch von distriktspolizeilichen und den oberpolizeilichen Vorschriften der Kreisregierungen. Von solchen Vorschriften kann nur diejenige Behörde dispensieren, welche dieselben erlassen hat, diese aber auch dann, wenn sie sich die Dispensbefugnis in der Vorschrift nicht ausdrücklich vorbehalten hat.

Ist ein Bau bereits ausgeführt, so kann eine Dispensation in der

Regel erst dann in Frage kommen, wenn der Bauherr wegen der Bauführung bestraft ist und die Baupolizeibehörde aufgrund der im Strafurteile ausgesprochenen Ermächtigung die Beseitigung des ordnungswidrigen Zustandes verfügt hat."

§ 84.[1])

I Jeder nach § 14 einzureichende Bauplan muß von dem Bauherrn,[2]) den beteiligten Nachbarn[3]) und dem Planfertiger zum Zeichen des Einverständnisses unterschrieben sein.

II Die Unterschrift der beteiligten Nachbarn haben auch die in § 15 bezeichneten Entwürfe zu erhalten.

III Bezüglich der Baulinien und der Höhenlage haben die Planfertiger das Nötige aus den Plänen der Lokalbaukommission bezw. des Stadtbauamtes zu erholen.

IV Den gegebenen Vorschriften nicht entsprechende oder fehlerhafte Pläne sind zur Ergänzung oder Berichtigung zurückzugeben.[4])

1. § 84 bildet die Ergänzung des § 14 und enthält weitere Vorschriften über die Erfordernisse, denen ein Baugesuch in formeller Beziehung entsprechen muß.

2. Über den Nachweis, daß der Bauherr zur Bauführung thatsächlich berechtigt ist, vergl. Anm. 2 zu § 14.

3. *a.* Nach der früheren Bauordnung hatte die Unterschrift des Nachbarn unter den Bauplänen nicht bloß die Bedeutung, daß derselbe mit dem Baugesuche im allgemeinen einverstanden war, sondern sie galt zugleich als Zustimmung zu den gegenüber der Nachbargrenze, bezw. den Gebäuden auf dem Nachbargrundstück einzuhaltenden Entfernungen. Diese folgenschwere Bedeutung kommt der Planunterzeichnung durch den Nachbarn unter der jetzigen Bauordnung nicht mehr zu, nachdem die Beziehungen des Baugesuchstellers zum Nachbargrundstück durch § 71 im Sinne der Wahrung der beiderseitigen Interessen geregelt worden sind. Denn bei Einhaltung der in § 71 Ziff. 1 u. 2 vorgeschriebenen Zwischenräume ist der Baugesuchsteller auf die Zustimmung des in der baulichen Ausnützung seines eigenen Areals in keiner Weise beeinträchtigten Nachbarn überhaupt nicht mehr angewiesen. Die Gültigkeit der in § 71 Ziff. 6 für zulässig erklärten Vereinbarung aber setzt einen förmlichen Vertrag voraus, der durch die bloße Unterschrift auf den Bauplänen nicht ersetzt werden kann. Demnach hat letztere lediglich noch den Zweck, das Einverständnis des Nachbarn im allgemeinen oder in Ansehung besonderer Rechtsverhältnisse — Beseitigung oder Erhöhung einer Kommunmauer, Anerkennung von Lichtrechten, Durchfahrtservituten — kund zu geben, welche unter Umständen für die baupolizeiliche Würdigung von ausschlaggebender Bedeutung sein können.

b. Die Pläne haben nicht die Unterschrift eines jeden Nachbarn zum Zeichen des Einverständnisses zu enthalten, sondern müssen nur von den beteiligten Nachbarn unterschrieben sein. Als beteiligte Nachbarn im Sinne der Bauordnung kommen im Gegensatz zu den Vorschriften des § 16 RGO. nicht die Besitzer der in einem gewissen Umkreise befindlichen Anwesen, auch nicht die Besitzer von Anwesen auf der entgegengesetzten Straßenseite in Betracht, sondern nur solche Nachbarn, deren Grundstücke in ihrer baulichen Ausnützung durch die beabsichtigte Bauführung beeinflußt werden können. Handelt es sich demnach bei einem Baugesuch nur um geringfügige Reparaturen im Innern, so kann die Einvernahme überhaupt unterbleiben, ebenso auch bei Herstellung von Gebäuden auf Grundstücken, welche so ausgedehnt sind, daß nachbarliche Interessen nicht berührt werden.

c. Es ist nicht Aufgabe der Baupolizeibehörde, ex officio zu prüfen, ob derjenige, der als Nachbar die Pläne unterzeichnet hat, auch thatsächlich Besitzer eines in Betracht kommenden benachbarten Anwesens ist. Sie wird sich in der Regel mit den Erklärungen, die von den Beteiligten selbst gegeben werden, und mit den aus dem Adreßbuch zu entnehmenden Aufschlüssen begnügen können und nur in Zweifelsfällen die Vorlage weiterer Belege verlangen. Gegen unwahre Angaben ist sie einerseits durch die Bestimmungen des RStGB. über Urkundenfälschung, sowie durch die Vorschrift der Bauordnung geschützt, inhaltlich deren Pläne mit falschen Unterschriften jederzeit für nichtig erklärt werden können.

Ein Nachbar, dessen Anwesen zum Zwecke der Zwangsversteigerung mit Beschlag belegt ist, kann die Baupläne nicht in giltiger Form unterschreiben. Hiezu ist der eventuell auf Anregung des Baugesuchstellers nach Antrag eines an der Durchführung des Subhastationsverfahrens Beteiligten gemäß Art. 15 der Subhastationsordnung vom Gerichte aufzustellende Verwalter berufen. Kommt die Aufstellung eines Verwalters nicht zustande, weil die beteiligten Gläubiger einen diesbezüglichen Antrag nicht stellen, so ist das Baugesuch unabhängig von der Unterzeichnung der Pläne seitens der an Stelle des Nachbarn hiezu Berufenen zu verbescheiden, da in diesem Falle die Zustimmung der Beteiligten, bezw. der Verzicht auf die Wahrung der nachbarlichen Interessen angenommen werden muß.

d. Im Falle Ablebens eines beteiligten Nachbarn ist, soferne Minderjährige vorhanden sind, der Vormund derselben nach bisheriger Übung zur Abgabe der diesbezüglichen Erklärung mit den übrigen anwesenden Erben aufzufordern. Sind noch großjährige Erben vorhanden, so haben sich dieselben mit dem Vormunde auf Aufforderung der Baupolizeibehörde wegen Aufstellung eines gemeinschaftlichen Vertreters bei Meidung der Nichtberücksichtigung etwaiger Ansprüche schlüssig zu machen. Aufgabe derselben ist es, sich hiezu im Falle der Abwesenheit eines oder des anderen Erben die Zustimmung desselben zu sichern. Es ist nicht Sache der Baupolizeibehörde, zu prüfen, ob der aufgestellte Ver-

treter auch von dem abwesenden Erben anerkannt wird, bezw. mit Vollmacht versehen worden ist.

e. Verkauft ein beteiligter Nachbar, nachdem er den Bauplan eines Angrenzers unterschrieben hat, sein Anwesen, bevor der Plan baupolizeilich genehmigt ist, so erscheint es nicht veranlaßt, den Besitznachfolger über die Baupläne einzuvernehmen; insbesondere auch dann nicht, wenn durch Vereinbarung gemäß § 71 Ziffer 6 die Zustimmung zu einem Baugesuche erklärt wird, welches die bauliche Ausnützung des verkauften Anwesens beeinträchtigt. Denn die Giltigkeit dieser Vereinbarung wird durch den Verkauf des Anwesens in keiner Weise alteriert. Die damit für das Anwesen sich ergebende Belastung hat demnach der Käufer zu tragen, dessen Aufgabe es gewesen wäre, sich vorher über die bauliche Ausnützbarkeit des Kaufsobjektes genau zu informieren, und dem unter Umständen ein Regreßanspruch gegen den Vorbesitzer zusteht. Dem Baugesuchsteller kann ein Schaden hieraus nicht erwachsen, da er durch die Unterschrift des verkaufenden Nachbarn ein Anrecht darauf erlangt hat, daß die Baupolizeibehörde das ihm gemachte Zugeständnis auch als etwas Feststehendes anerkenne.

f. Hat der Nachbar seine Unterschrift auf den Bauplänen erklärt, so kann dieselbe vor Erteilung der Baugenehmigung nicht wieder zurückgezogen werden. Erklärt der Nachbar diese Unterschrift gleichwohl vor der Baugenehmigung für ungiltig, so ist ihm, falls das Baugesuch genehmigt werden kann, lediglich der Beschwerdeweg zu eröffnen.

g. Müssen die von dem Vorbesitzer eines Nachbaranwesens unterschriebenen Baupläne aus einem Grunde, der mit dem Verhältnis zum Nachbarn nichts zu thun hat, abgewiesen werden, z. B. weil die Feuerungsanlagen nicht entsprechen, die Mittelmauern nicht stark genug eingezeichnet sind, so behält bei Einreichung neuer Baupläne die von dem Vorbesitzer auf den abgewiesenen Plänen abgegebene Unterschrift ihre Giltigkeit.

4. Nicht wegen jeden kleinen Verstoßes darf die Zurückweisung der Baupläne erfolgen, insbesondere nicht deshalb, weil sie von dem Nachbarn nicht unterschrieben sind. Das Fehlen der Unterschrift ist in der Regel auf eine Verweigerung derselben zurückzuführen, die nicht bloß von dem betr. Nachbarn auf den Bauplänen vermerkt sein, sondern auch stillschweigend durch einfache Zurückgabe derselben erklärt werden kann, und in diesem Falle durch den Baugesuchsteller selbst zu konstatieren ist.

§ 85.

I Verweigern die beteiligten Nachbarn die Unterschrift, was auf den Plänen oder zu Protokoll anzugeben ist, so sind dieselben aufzufordern, ihre Erinnerungen bei Meidung der Nichtberücksichtigung binnen einer bestimmten Frist bei der Lokalbaukommission vorzubringen.[1])

II Wenn besondere Verhältnisse einen Augenschein notwendig machen, ist derselbe unter Vorladung des Bauunternehmers und der Nachbarn, denen die Zuziehung von Sachverständigen freisteht, vorzunehmen und der Sachverhalt vollständig zu erheben.

1. Sind die Baupläne von den Nachbarn nicht unterschrieben, so haben dieselben ihre Erinnerungen bei Meidung der Nichtberücksichtigung binnen einer bestimmten Frist bei der Lokalbaukommission vorzubringen.

Eine Verpflichtung der Lokalbaukommission, hiebei die Pläne einem außerhalb Münchens wohnhaften Nachbarn zu übersenden, besteht nicht. Demselben wird lediglich, falls seine Adresse bekannt ist, von der Einreichung des Baugesuches Kenntnis gegeben mit der Auflage, entweder persönlich zur Einsichtnahme zu erscheinen oder einen mit Vollmacht ausgestatteten Vertreter mit der Einsichtnahme zu betrauen. Wird von letzterem die Abgabe einer Erklärung, weil über sein Mandat hinausgehend, abgelehnt, so kommt dies dem Unterlassen einer Erklärung seitens des Mandanten selbst gleich und ist der Verweigerung der Planunterschrift eine weitere Bedeutung nicht beizumessen.

Ist der beteiligte Nachbar verreist, so genügt für den Lauf der Frist, binnen welcher Erinnerungen bei Meidung der Nichtberücksichtigung geltend zu machen sind, die Übermittlung der Ladung nach seiner Wohnung. Ist weder der Aufenthaltsort des Nachbarn, noch die Aufstellung eines Vertreters für denselben der Lokalbaukommission bekannt, so erfolgt die Aufforderung im Sinne des § 85 unter dem Präjudize der Nichtberücksichtigung in den für die amtlichen Bekanntmachungen bestimmten Tagesblättern.

§ 86.

Bei folgenden Bauführungen sind die betreffenden Behörden unter Mitteilung der Pläne mit ihren Erinnerungen zu hören, wenn nicht die Zustimmung dieser Behörden schon von den Gesuchstellern beigebracht wird:

1. bei Bauten in der Umgebung von Besitzungen der Zivilliste der k. Obersthofmeisterstab;

2. bei Bauten in der Umgebung von Privatbesitzungen des Königs die einschlägige Hofstelle;

3. bei Bauten in der Umgebung von Militäreigentum die betreffende Militärbehörde;

4. bei Bauführungen an Staatsstraßen, öffentlichen Flüssen, Kanälen oder in der Nähe von Staatsgebäuden das betreffende Bauamt; bei Bauführungen an anderem zivilärarialischem Eigentum die betreffende Aufsichtsbehörde;

5. bei Bauten an Eisenbahneigentum oder in einer Entfernung von weniger als 60 m vom nächstgelegenen Schienengeleise die einschlägige Eisenbahnbehörde;

6. bei Bauten in der Umgebung von Gebäuden für Zwecke der Wissenschaft oder Kunst und von monumentalen Bauwerken die betreffende Aufsichtsbehörde;

7. bei Bauführungen an Stadtbächen und städtischen Kanälen der Stadtmagistrat München;

8. bei Bauten in Waldungen oder weniger als 437,8 m (1500 Fuß) von solchen entfernt, das einschlägige k. Forstamt;

9. bei Theatern, Versammlungslokalen und bei Bauten für Betriebe mit besonders großer Feuersgefahr die k. Brandversicherungskammer und die Feuerpolizeibehörde;

10. bei Fabriken und gewerblichen Anlagen der k. Fabriken- und Gewerbeinspektor.

§ 87.

Werden gegen ein polizeilich statthaftes Baugesuch Einsprüche aus Privatrechtstiteln erhoben, so hat die Lokalbaukommission eine gütliche Ausgleichung unter den Beteiligten zu versuchen und bei deren Erfolglosigkeit den baupolizeilichen Bescheid zu erteilen, für Austragung jener Einsprüche aber den Rechtsweg vorzubehalten.[1])

1. *a.* Nur für solche privatrechtliche Ansprüche ist unter Genehmigung des Baugesuches der Rechtsweg vorbehalten, welche nicht erwiesen sind, bezw. vom Baugesuchsteller in einer nicht von vornherein unglaubhaften Weise bestritten werden. Bei Geltendmachung zivilrechtlicher Ansprüche dagegen, deren Berechtigung außer Zweifel steht, gegen welche auch vonseiten des Baugesuchstellers nichts eingewendet werden kann, ist, soferne bei Berücksichtigung dieser Ansprüche der vorgelegte Bauplan nicht ausgeführt werden könnte, die Abweisung desselben auszusprechen. Denn es ist nicht Aufgabe der Baupolizeibehörde, Zivilrechtsstreitigkeiten förmlich zu provozieren, durch die Erteilung der Genehmigung die Nichtbeachtung liquider Rechte zu begünstigen und die Ausführung von Bauplänen zu gestatten, die thatsächlich doch nicht ausgeführt werden können.

Nur solche offenkundig bestehende zivilrechtliche Ansprüche können auf Berücksichtigung seitens der Baupolizeibehörde rechnen, welche sich auf die Zulässigkeit der Bauführung als solche beziehen. Der Protest eines Mieters, der Bauvornahmen in seiner Wohnung solange nicht gestatten will, bis er nach Maßgabe des Mietvertrages zum Verlassen seiner Wohnung verpflichtet

ist, ist von der Baupolizeibehörde nicht zu würdigen. Anders dagegen, wenn dem Nachbarn bezüglich einer auf der Grenze stehenden Umfassungsmauer ein anerkanntes Lichtrecht zusteht. Ist dies der Fall, so kann nicht unmittelbar neben diese Mauer eine andere, dieses Lichtrecht aufhebende, Mauer gesetzt werden; ein diesbezügliches Baugesuch müßte daher, selbst wenn es mit der Vorschrift des § 37 Abs. I vereinbar wäre, abgewiesen werden.

b. Die wichtigsten Privatrechtstitel, welche auf den Schutz der Baupolizeibehörde Anspruch haben, sind diejenigen, welche dem Magistrate in Form von Servitutbestellungen seitens der Grundbesitzer in einzelnen Straßen im Interesse der Hintanhaltung einer bis an die äußerste baupolizeiliche Grenze gehenden, in hygienischer Beziehung keineswegs günstigen Bebauung ihrer Grundstücke eingeräumt werden. Daß der Magistrat befugt ist, derartige Baubeschränkungen auf dem Wege der Vereinbarung mit den übrigen Anwesensbesitzern der betreffenden Straße da zu treffen, wo die Stadtgemeinde selbst mit Grundbesitz beteiligt ist, unterliegt keinem Zweifel. Aber auch abgesehen hievon vermag derselbe bei neuen Bauanlagen seinen Einfluß im Sinne einer weiträumigen Bebauung geltend zu machen. Wie zu § 81 und § 5 ausgeführt wurde, ist die Stadtgemeinde zur Übernahme einer neuen Straße überhaupt nicht verpflichtet; sie kann durch Ablehnung derselben die Erfüllung der Voraussetzung des § 5, wonach nur an öffentlichen Straßen gebaut werden kann, unmöglich machen, demnach auch als Bedingung für die Übernahme besondere Baubeschränkungen, die außerhalb des Rahmens der allallgemeinen Vorschriften über die offene Bauweise liegen und durch dieselben nicht getroffen werden können, festsetzen. Indem sie dies thut, trägt sie einem schon längst gefühlten Bedürfnis Rechnung und hilft damit zugleich eine Lücke ausfüllen, welche in der jetzigen Bauordnung auch nach deren Abänderung infolge Ablehnung diesbezüglicher Vorschläge des Stadtmagistrats, der Lokalbaukommission und des Gesundheitsrates verblieben ist.

Nach dem z. Zt. geltenden Baupolizeirechte sind Baubeschränkungen ohne privatrechtliche Vereinbarungen nur in Verbindung mit der offenen Bauweise durchführbar, dann allerdings in dem denkbar weitesten Maße, indem die Höhe und Stockwerkzahl ohne Einschränkung reduziert und die Größe der unüberbaut zu belassenden Fläche erweitert werden kann, ohne daß hiefür eine Grenze bestimmt wäre. Gegenüber dieser durch Kgl. Allerhöchste Verordnung vom 17. Mai 1876, betr. die Aufführung von Gebäuden in offenem Bausystem, begründeten weitgehenden Berechtigung der Baupolizeibehörde zur Auferlegung von Baubeschränkungen bei offener Bauweise macht sich die Unmöglichkeit, auch im Geltungsbereiche des geschlossenen Bausystems aufgrund der Bestimmungen der Bauordnung selbst Baubeschränkungen festzusetzen, ganz besonders fühlbar. Denn die Lokalbaukommission muß, wenn sie das offene Bausystem nicht anordnen will, die geschlossene Bauweise mit all ihren Konsequenzen zulassen, demnach nicht bloß die Erbauung von Häusern ohne Verbindung der Hofräume mit den Straßen, sondern auch eine intensivere Überbauung, sowohl

was die Flächenausnützung, als was die Höhe anlangt, gestatten. Ein Mittelding, die Herstellung von Gebäuden in geschlossener Bauweise mit einer geringeren Stockwerkzahl und mit Hofräumen von größerer Ausdehnung, kann nach der Bauordnung nicht verlangt werden.

Es ist daher zu begrüßen, wenn die Stadtgemeinde da, wo einerseits eine dringende Veranlassung zur Einführung der offenen Bauweise nicht besteht, andererseits aber auch die Bebauung in dem bei geschlossener Bauweise ermöglichten Umfang nicht wünschenswert erscheint, die Übernahme einer Straße davon abhängig macht, daß ihr Servitutrechte hinsichtlich der Höhe der Gebäude und der Flächenausnützung bezw. der Größe der Hofräume eingeräumt werden. Eine Schädigung der beteiligten Grundbesitzer ist in einem solchen Verfahren nicht zu erblicken, denn dieselben sind auch bei derartigen Vereinbarungen in der Verwertung ihrer Grundstücke viel weniger beschränkt, als wenn für dieselben die außerdem erforderliche offene Bauweise festgesetzt worden wäre. Die Bereitwilligkeit, mit welcher die beteiligten Grundbesitzer auf diesbezügliche naturgemäß stets innerhalb der Grenzen der Billigkeit sich haltende Vorschläge eingehen, ist denn auch der sicherste Beweis dafür, daß sie dieses Verfahren als einen Vorteil gegenüber der bisherigen Übung anerkennen. Dasselbe erscheint auch um deswillen unumgänglich notwendig, weil der Gesundheitsrat, der über Gesuche um Aufhebung der offenen Bauweise jeweils gutachtlich einvernommen wird, seine Zustimmung zur Festsetzung des geschlossenen Bausystems in der Regel nur unter der Bedingung gibt, daß ein Äquivalent für den Verzicht der offenen Bauweise durch privatrechtliche Baubeschränkungen gewährt wird. Wenn überhaupt liquide Privatrechtstitel bei Würdigung von Baugesuchen zu berücksichtigen sind, dann erscheint dies um so mehr da angezeigt, wo dieselben einerseits den Schutz wichtiger, öffentlicher Interessen bezwecken, andererseits den Baugesuchstellern die ihnen aus der Festsetzung der offenen Bauweise erwachsende finanzielle Schädigung erspart wird.

Die Baubeschränkungen, die hienach für einzelne Anwesen und Plätze gelten, sind nachstehend zusammengestellt, wobei zu beachten ist, daß unter Nord-, Ost-, Süd- und Westseite der nachgenannten Straßen die Himmelsrichtung anzusehen ist, in welcher der auf der Straße befindliche Beschauer die betreffenden Straßenseiten erblickt, nicht aber jene Himmelsgegend, nach welcher die betreffenden Straßenfronten gerichtet sind.

A. Privatrechtliche Baubeschränkungen im Geltungsgebiete der geschlossenen Bauweise.

St. Annaplatz.

Bezüglich der Bebauung dieses Platzes wurde unterm 1. Juli 1885 zwischen der Stadtgemeinde München und mehreren Besitzern von Bauplätzen an dem Platze notarieller Vertrag abgeschlossen. Hiernach ist inbezug auf die Bebauungsweise sowohl des Platzes, als auch der Verbindungsstraße zur Wagmüller-

straße (frühere Triftstraße), sowie die Art und Weise der Benützung der nunmehr errichteten Gebäude bestimmt:

1. Auf dem Platze, wie an der bezeichneten Verbindungsstraße, darf im geschlossenen Bausystem gebaut werden.

2. Die neu zu errichtenden Gebäude dürfen nur aus Erdgeschoß und zwei Stockwerken bestehen und die Gesamthöhe von 12 m nicht überschreiten.

3. Außerdem sind Mansardenwohnungen zulässig, bei deren Ausführung das in den mit Schreiben der Kirchenverwaltung St. Anna vom 27. April 1885 der Baukommission vorgelegten Planskizzen zum Ausdrucke gelangte Prinzip zur Grundlage zu dienen hat.

4. Abgesehen von der baupolizeilichen Verbescheidung unterliegen die Fassadenpläne der einzelnen, an dem Platze zu errichtenden Gebäude der Genehmigung des Stadtmagistrats München.

5. Die in vorstehenden Ziffern 1—4 für den St. Annaplatz festgesetzten Bestimmungen gelten auch für die Verbindungsstraße zur Wagmüllerstraße, jedoch mit dem Abmaße, daß an der Ecke der Verbindungsstraße und der Wagmüllerstraße die Errichtung zweier Eckgebäude mit 3 Stockwerken über dem Erdgeschosse, mit einer Frontlänge an der Verbindungsstraße von 12—15 m zulässig sein soll, wobei die genaue Bestimmung des Maßes dem Stadtmagistrate vorbehalten bleibt.

6. In den am St. Annaplatz zu errichtenden Gebäuden dürfen Wirtschaften oder lärmende Gewerbe nicht ausgeübt werden.

Baumstraße.

Durch Beschluß der Baukommission vom 15. September 1894 wurde das geschlossene Bausystem in dem Anwesen zwischen der Palm-, Baum- und Pesenbachstraße unter der Bedingung zugelassen, daß für die Stadtgemeinde als Besitzerin vorgenannter Straßen Servitut bestellt wurde, inhaltlich deren in dem Gesamtanwesen 3 Hofräume mit bedeutend größerem Flächeninhalt, als sonst für geschlossene Bauweise vorgeschrieben ist, verbleiben sollen.

Belfortstraße.

Für die Belfortstraße gelten, die Eckanwesen am Orleansplatz ausgenommen, folgende Baubeschränkungen:

1. Auf der Westseite der Belfortstraße dürfen nur Vordergebäude mit 3 Stockwerken über dem Erdgeschoß errichtet werden; das gleiche gilt für das auf der Ostseite der Belfort- und zugleich an der Pariserstraße gelegene Eckanwesen. Für die übrigen auf der Ostseite der Belfortstraße gelegenen Anwesen dürfen die Vordergebäude 4 Stockwerke über dem Erdgeschoße erhalten.

2. Auf der Westseite der Belfortstraße sind nur Rückgebäude mit einem Stockwerk über dem Erdgeschoß,

3. auf der Ostseite solche mit 2 Stockwerken über dem Erdgeschoß zulässig, in beiden Fällen unter Ausschluß von Dachwohnungen.

Brunnthalerstraße.

Nachdem durch Errichtung selbständiger Bauten an der Westseite der Straße bei den beschränkten Raumverhältnissen zwischen der Lilien- und Brunnthalerstraße geregelte Bauführungen an ersterer Straße ausgeschlossen wären, wurde unterm 13. November 1880 seitens der Lokalbaukommission beschlossen, nur mehr solchen Bauanlagen die Genehmigung zu erteilen, welche durch die ganze Tiefe von der Lilien- zur Brunnthalerstraße hindurch greifen.

Comeniusstraße.

Durch notariellen Vertrag vom 2. Oktober 1891, bezw. 9. Januar 1892 wurde bestimmt, daß bei den Eckhäusern an der Sedan- und Comeniusstraße Mansarden eingerichtet werden dürfen, sowie daß das Eckhaus an der Wörthstraße vier Stockwerke über dem Erdgeschoß, die auf allen übrigen Bauplätzen an der Straße zu errichtenden Gebäude dagegen nur drei Stockwerke über dem Erdgeschoß unter Ausschluß von Mansarden bei einer Gesamthöhe von 15,20 m erhalten dürfen.

Elsäßerstraße.

In der Elsäßerstraße sind auf der Westseite, desgleichen auf der Ostseite zwischen Orleans- und Pariserstraße Rückgebäude mit 2 Stockwerken über dem Erdgeschoß, auf der Ostseite zwischen Pariser- und Spicherenstraße Rückgebäude mit nur einem Stockwerk über dem Erdgeschoß zulässig.

Das auf der Ostseite der Elsäßerstraße zwischen Orleans- und Pariserstraße liegende und mit letzterer Straße einen stumpfen Winkel bildende Eckanwesen, sowie das östlich an letzteres in der Pariserstraße angrenzende Anwesen wird dem zwischen Orleans- und Pariserstraße gelegenen (östlichen) Teil der Elsäßerstraße beigezählt.

Emanuelstraße.

Siehe den Eintrag unter Hohenzollernstraße.

Habsburgerplatz, früher Friedrichsplatz.
(Schwabing.)

Für die Bauführungen an der Ost- und Westseite, sowie an der Südseite des Friedrichplatzes, nun Habsburgerplatzes, gilt das geschlossene Bausystem unter nachstehenden Bedingungen:

1. Die Vordergebäude dürfen höchstens 3 Stockwerke über dem Erdgeschoß erhalten. Mansarden sind nur an der Hofseite zulässig.

2. Rückgebäude zu Wohnzwecken dürfen nicht errichtet werden.

Hohenzollernstraße.

Nach Beschluß der Lokalbaukommission vom 31. März 1894 wurde in dem Bauquartier zwischen der Hohenzollern-, verlängerten Schwind-, der Emanuel- und Fallmerayerstraße das geschlossene Bausystem zugelassen, wenn keine Rückgebäude errichtet werden und die Gebäude an der Hohenzollern- und

Emanuelstraße keine größere Tiefe, als 16 m erhalten. Nach Mitteilung des Magistrats vom 14. August 1894 ist diesbezüglicher Eintrag im Hypothekenbuch erfolgt.

Holzhofstraße siehe unter off. Bausystem.

Humboldtstraße.

Laut notariellen Vertrages der Stadtgemeinde mit den beteiligten Anwesensbesitzern sind nachbezeichnete Baubeschränkungen vereinbart:

1. Die an der neuen Straße zu erbauenden Vordergebäude dürfen nicht mehr als 3 Stockwerke über dem Erdgeschoße erhalten. Mansarden sind ausgeschlossen.
2. Ein Drittel jeden Bauplatzes hat als Hofraum unüberbaut zu bleiben.
3. Bewohnbare Rückgebäude sind in solcher Entfernung vom Vordergebäude herzustellen, daß das Licht in einem Winkel von 45° oder mehr in die Wohnräume einfällt.

Karlsplatz.

Nach der Ministerial-Entschließung vom 2. Dezember 1840 müssen die Vordergebäude Nr. 1 mit 27 einen gleichmäßigen Fassadenanstrich erhalten. Für die zukünftige Ausgestaltung der Ostseite des Platzes zwischen dem Maximiliansplatz und der Herzogspitalstraße ist von Allerhöchster Stelle ein Fassadenplan genehmigt, welcher bei einem Umbau oder Neubau der in Frage kommenden Anwesen zur Grundlage zu dienen hat.

Kellerstraße.

Für die Anwesen Nr. 5, 7, 9, 11 und 13 gilt die Beschränkung, daß von jedem einzelnen Anwesen ein Drittel der ganzen Anwesensfläche als Hofraum unüberbaut bleiben muß, ferner daß Rückgebäude nicht höher, als mit einem Stockwerk über dem Erdgeschoß gebaut werden dürfen. (Vergl. den Eintrag bei Holzhofstraße (offenes Bausystem.)

Ländstraße.

Bezüglich der Anwesen Nr. 4 u. 6 siehe unter Steinsdorfstraße.

Lilienstraße.

Bezüglich der Anwesen Nr. 9, 10 u. 11 siehe unter Brunnthalerstraße.

Lindwurmstraße.

Für die auf der Südseite zwischen der Fliegen- und Augsburgerstraße gelegenen Anwesen wurde das geschlossene Bausystem (Gruppenbau) zugelassen, nachdem von den betreffenden Anwesensbesitzern zu Gunsten des gegenüberliegenden Krankenhauses unterm 2. Mai 1879 die Verpflichtung als Servitut übernommen wurde, daß ohne Zustimmung des Magistrats die Gebäude nicht mehr als 3 Stockwerke über dem Erdgeschoß erhalten dürfen.

Marienplatz.

Der Gemeinde steht eine Durchgangsservitut durch die Arkaden der Häuser

am Marienplatz zu. Diese Arkaden dürfen daher weder ganz noch teilweise verbaut werden.

Mariannenplatz.

Bezüglich des Anwesens Nr. 4 siehe unter Steinsdorfstraße.

Obermaierstraße.

Bezüglich des Anwesens Nr. 1 siehe unter Steinsdorfstraße.

Odeonsplatz.

Auf den Anwesen Odeonsplatz Nr. 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 u. 18 ruht die Servitut, daß Bauveränderungen im Innern und Äußern nur mit Zustimmung der einschlägigen Hofstellen vorgenommen werden dürfen.

Orleansstraße.

Für die Strecke zwischen der Balan- und Rosenheimerstraße wurde das geschlossene Bausystem unter folgenden Bedingungen zugestanden:

1. Von jedem Bauplatze — mit Ausnahme der Eckplätze — bleibt mindestens ein Drittel der Gesamtfläche unüberbaut.

2. Die Vordergebäude dürfen 4 Stockwerke über dem Erdgeschoß, aber nicht mehr als höchstens 15 m Tiefe erhalten.

3. Die Länge der Flügelbauten der Vordergebäude darf 10 m nicht überschreiten.

4. Rückgebäude dürfen über dem Erdgeschoß höchstens 2 Stockwerke erhalten.

5. Dachwohnungen oder einzelne bewohnbare Räume im Dachgeschoße der Vorder- und Rückgebäude sind ausgeschlossen.

6. Der Abstand der Rückgebäude von den Vordergebäuden darf nicht kleiner sein als die Höhe der letzteren.

Palmstraße und Pesenbachstraße.

Siehe Eintrag unter Baumstraße.

Pariserstraße.

A. Für die Anwesen in der Pariserstraße zwischen der Wörth- und Elsässerstraße gelten mit Ausnahme der Eckplätze an der Wörthstraße folgende Baubeschränkungen:

1. Die Vordergebäude dürfen nur eine Höhe von 3 Stockwerken über dem Erdgeschoß erhalten, ausgenommen hievon sind die beiden Eckbauplätze an der Elsässerstraße, welche 4 Stockwerke über dem Erdgeschoß erhalten dürfen.

2. Rückgebäude mit nur 1 Stockwerk über dem Erdgeschoß dürfen errichtet werden in den auf der Südostseite der Pariserstraße zwischen Wörth- und Belfortstraße gelegenen Anwesen.

3. Rückgebäude mit 2 Stockwerken über dem Erdgeschoß sind zulässig

in den Anwesen auf der südlichen Seite der Pariserstraße zwischen Belfort- und Elsässerstraße, sowie auf der nördlichen Seite der Pariserstraße.

4. Dachwohnungen sind bei diesen Rückgebäuden ausgeschlossen.

B. Für die Anwesen zwischen Elsässer- und Spicherenstraße dürfen

1. Vordergebäude nur 3 Stockwerke über dem Erdgeschoße erhalten, ausgenommen hievon sind die Eckgebäude an der Spicheren- und Elsässerstraße, desgleichen das Anwesen, welches an den von der Pariser- und Elsässerstraße gebildeten stumpfen Winkel östlich angrenzt.

2. Rückgebäude dürfen an der Nordwestseite der Pariserstraße (zwischen Elsässerstraße und Spicherenstraße) nur 1 Stockwerk über dem Erdgeschoß, auf der Südostseite dieser Straßenstrecke dagegen 2 Stockwerke über dem Erdgeschoß erhalten.

3. Dachwohnungen sind bei den Rückgebäuden nicht zugelassen.

Preysingstraße.

Für die Anwesen Preysingstraße Nr. 74, 75, 76 und 77 bestehen die Beschränkungen, daß von jedem einzelnen Anwesen ein Drittel der ganzen Anwesensfläche unüberbaut bleiben muß, ferner daß Rückgebäude nicht höher, als mit einem Stockwerk über dem Erdgeschoß gebaut werden dürfen. (Vergl. den Eintrag bei Holzhofstraße, offenes Bausystem).

Prinzregentenstraße.

Für die Bebauung der Südseite der Prinzregentenstraße in der Strecke zwischen dem Palaisroyal und der Bruderstraße gelten, und zwar sowohl inbezug auf die erstmalige Bebauung, als auch inbezug auf spätere Bauvornahmen und Bauveränderungen jeder Art, folgende Beschränkungen bezw. Bedingungen:

1. Es dürfen nicht mehr als drei Stockwerke über dem Erdgeschoße errichtet, auch keine bewohnbaren Dachräume hergestellt werden.

2. Es darf nur nach Maßgabe von Bauplänen gebaut werden, welche — außer der Genehmigung nach den Bestimmungen der Bauordnung durch die hiefür zuständige Stelle — auch die Genehmigung des k. Staatsministeriums der Finanzen gefunden haben. Diesem kommt hiebei das Recht zu, zum Zwecke der Sicherstellung von Bauführungen, die der Bedeutung der Prinzregentenstraße entsprechen und den Anforderungen der Ästhetik genügen, inbezug auf die äußere Gestaltung der Gebäude über die nach der Bauordnung zulässigen Anforderungen hinausgehende Bestimmungen zu treffen und den Bauunternehmern bezw. Grundeigentümern aufzuerlegen, auch wenn durch diese Bestimmungen die Baukosten erhöht werden.

Das k. Staatsministerium der Finanzen ist befugt, jeden Bau, bei welchem von den gegebenen Bestimmungen abgewichen wird, sofort einstellen zu lassen, ohne zu diesem Behufe erst die Hilfe der Gerichte anrufen zu müssen.

Die Baukommission ist angewiesen, die Einhaltung solcher Pläne auch rücksichtlich der betreffenden privatrechtlichen Beschränkungen und desfallsigen

Auflagen zu überwachen und etwaige Zuwiderhandlungen gegen dieselben jeweils unmittelbar dem k. Staatsministerium der Finanzen zur Anzeige zu bringen.

Ruppertstraße siehe unter Viehhofstraße.

Sedanstraße siehe unter Comeniusstraße.

Spicherenstraße.

An der Spicherenstraße dürfen Rückgebäude in dem südwestlichen Teile zwischen Elsässer- und Pariserstraße 1 Stockwerk über dem Erdgeschoß erhalten, in dem zwischen Orleans- und Pariserstraße gelegenen Teile derselben sind 2 Stockwerke über dem Erdgeschoß statthaft.

Steinsdorfstraße.

Für die Anwesen Steinsdorfstraße Nr. 10, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20 und 21, dann Ländstraße Nr. 4 und 6, Obermaierstraße Nr. 1, Mariannenplatz Nr. 4, Thierschstraße Nr. 26 hat die Stadtgemeinde München in Ansehung der Bebauung und Benützung besondere Bestimmungen getroffen, die servitutsmäßig festgelegt sind. Deren wesentlichster Inhalt ist folgender:

1. Die Bebauung hat nach Maßgabe der vom Stadtmagistrate genehmigten Pläne zu erfolgen. Die Architektur der ganzen Bauanlage muß allezeit den in Ansehung der Bedeutung der Straßen und ihrer Umgebung zu stellenden künstlerischen Anforderungen, ebenso den Anforderungen der Gesundheitspflege und wirtschaftlichen Zweckmäßigkeit entsprechen.

2. Hinsichtlich der Zulassung von Rückgebäuden und gegebenen Falls hinsichtlich deren Höhe und Dachform wird besondere Zustimmung vorbehalten.

3. Die Errichtung von Dachwohnungen oder bewohnbaren Räumen im Dachgeschoß ist ausgeschlossen, insoferne nicht vom Magistrate für die Häuser an der Ländstraße eine Ausnahme zugelassen wird.

4. Abgesehen von der baupolizeilichen Regelung wird dem Magistrate das Recht unbedingter Verbescheidung eingeräumt. Dieses Recht erstreckt sich auf die Konstruktion und die äußere Gestalt und Einteilung des Bauwerkes und auf die hiefür verwendeten Materialien, sowohl in Ansehung der aufzuführenden Neubauten als auch in Ansehung späterer baulicher Änderungen oder Um- und Neubauten, wie in Ansehung der Erhaltung einer einheitlichen Architektur für die Bauten.

5. Innerhalb der neuen Bauanlage dürfen ohne Zustimmung des Magistrates keine lästigen oder lärmenden Gewerbe betrieben werden.

Ob ein Gewerbe zu den lästigen oder lärmenden gehört, entscheidet der Magistrat.

Thierschstraße.

Bezüglich des Anwesens Nr. 26 siehe unter Steinsdorfstraße.

Viehhofstraße nun Ruppertstraße.

Durch Baukommissionsbeschluß vom 15. Oktober 1887 wurde das geschlossene Bausystem unter der Bedingung zugelassen, daß die beteiligten Anwesensbesitzer sich mit Baubeschränkungen einverstanden erklären und diese zur Sicherung im Grundbuch eintragen lassen.

Nach Mitteilung des Magistrats vom 12. und 17. Dezember 1887 sind die betreffenden Servituten eingetragen worden.

Die Baubeschränkungen sind:

1. Die Hauptgebäude dürfen nur 3 Stockwerke über dem Erdgeschoße erhalten; Dachwohnungen oder einzelne heizbare Räume im Dachraum sind ausgeschlossen.

2. Rückgebäude müssen vom Vordergebäude soweit entfernt bleiben, als das Vordergebäude hoch wird und dürfen höchstens 2 Stockwerke mit Ausschluß von Dachwohnungen oder einzelnen heizbaren Räumen im Dachraum erhalten.

Westermühlstraße.

Für die Südseite der Straße in der Strecke zwischen der Holz- und Jahnstraße ist das geschlossene Bausystem unter nachfolgenden, durch Servitutbestellung gesicherten Bedingungen zugelassen:

1. Die Gebäude dürfen eine größere Höhe als 14,5 m nicht erhalten.

2. Dachwohnungen sind ausgeschlossen.

3. Die Dächer dürfen in ihrer Neigung über den Winkel von 45° nicht hinausgehen.

Wörthstraße.

Siehe unter Comeniusstraße.

B. Privatrechtliche Baubeschränkungen im Geltungsgebiete des offenen Bausystems,

soweit solche nicht zugleich den Inhalt einer ortspolizeilichen Vorschrift bilden.

Auenstraße.

Für die Bauanlagen zwischen der Reichenbach- und Wittelsbacherbrücke einerseits, dann zwischen der Wittelsbacherstraße und der Auenstraße anderseits sind nach Magistratsbeschluß vom 21. Juli 1886 und 18. September 1888 nachstehend verzeichnete Baubeschränkungen aufgestellt (B. C. Beschl. vom 6. Oktober 1888):

1. Das offene Bausystem findet hier Anwendung, nur für das Schulhaus ist eine Länge bis zu 70 m zulässig.

2. An die Wittelsbacherstraße sollen die Hauptgebäude, an die Auenstraße die Rückgebäude zu stehen kommen, auch die Rückseiten der Hauptgebäude sollen architektonische Gliederung und Ausschmückung erhalten.

3. Außer den Nebengebäuden an der Auenstraße werden weitere Nebenbauten nicht zugelassen. Erstere müssen eine entsprechende architektonische Fas-

fadenausbildung erhalten und dürfen nur 2 Stockwerke über dem Erdgeschoß hoch werden.

Mansardendächer sind ausgeschlossen.

4. Die Breite der Pavillonzwischenräume beträgt 12 m.

5. Die Bestimmung über die Gebäudehöhe findet keine Anwendung auf die Eckbauplätze gegenüber der projektierten Kirche, dem Schulhaus und am Waldeplatz.

6. Sowohl für die Hauptgebäude an der Wittelsbacherstraße, als auch für die Gebäude an der Auenstraße wird eine Maximaltiefe von 18 m festgesetzt.

7. Der Magistrat behält sich die Genehmigung der einzelnen Baupläne vor.

Baldeplatz.

Siehe unter Auenstraße. Ziffer 5.

Bürkleinstraße.

In den Anwesen Bürkleinstraße Nr. 10, 12, 14 und 16 dürfen keinerlei Rückgebäude, sondern nur Vordergebäude aufgeführt werden. Die hinter letzteren Gebäuden und den dazu gehörigen Hofräumen gegen die Grenzmauern des zum Regierungsgebäude gelegenen Areals verbleibenden Flächen dürfen nur als Gärten benützt werden.

Daiserstraße.

Für die Strecke zwischen der Oberländer- und Alramstraße bestehen folgende Baubeschränkungen:

1. Ein Dritteil jeden Bauplatzes muß unüberbaut bleiben.

2. Vordergebäude dürfen nicht höher als Erdgeschoß und drei Stockwerke und nicht tiefer als 14 m gebaut werden.

3. Die Länge von Flügelbauten bei Vordergebäuden ist auf 7 m beschränkt (Vorsprung vor der Rückfront.)

4. Rückgebäude dürfen höchstens 2 Stockwerke über dem Erdgeschoß erhalten.

5. Dachwohnungen sind für Vorder- und Rückgebäude ausgeschlossen.

Dreimühlenstraße.

Für die Anwesen auf der Nordwestseite der Dreimühlenstraße zwischen Ehrengut- und Staubstraße gelten folgende Baubeschränkungen bezw. Bestimmungen:

1. Von jedem einzelnen Bauplatze muß mindestens der dritte Teil unüberbaut liegen bleiben,

2. etwa zu errichtende Rückgebäude müssen von den Vordergebäuden mindestens soweit entfernt sein, daß der Lichteinfall in bewohnbare Räume in einem Winkel von 45° gesichert ist.

3. Mansardenwohnungen über dem fünften Geschoß (einschl. des Erdgeschoßes) sind unzulässig.

4. Das Kellermauerwerk sämtlicher Gebäude ist unbeschadet der in § 18 der M. BO. vom 29. Juli 1895 vorgeschriebenen Isolierung aus Beton herzustellen.

Fallmereyerstraße.

Siehe Hohenzollernstraße (geschl. Bausyst.)

Franz-Josefstraße.

(Schwabing).

An der Nordseite der Franz-Josefstraße zwischen Türkengraben und Habsburgerplatz, desgleichen an der Südseite vom Habsburgerplatz, bezw. der Friedrichstraße ab bis zu der noch unbenannten, zwischen der Friedrichstraße und dem Türkengraben projektierten Straße, gelten folgende Baubeschränkungen:

1. Die Vordergebäude dürfen höchstens 3 Stockwerke über dem Erdgeschoß erhalten.

Mansarden sind nur an der Hofseite zulässig.

2. Rückgebäude zu Wohnzwecken dürfen nicht errichtet werden.

Giselastraße.

Durch BKBeschluß vom 23. April 1887 und Mag.Beschl. vom 24. März 1887 wurden für die Giselastraße folgende Baubeschränkungen, welche nach Vertrag mit dem Stadtmagistrat in das Grundbuch eingetragen sind, festgesetzt:

1. Bei Ausführung von Bauten an der Straße müssen die Pavillonzwischenräume zwischen den einzelnen Gebäuden oder Gebäudegruppen mindestens 8 m Breite erhalten.

2. Bei den dreifachen, d. h. bei denjenigen Baugruppen, bei welchen 3 Wohnhäuser an der Straße zusammenhängend aufgeführt werden, dürfen die beiden äußeren Gebäude nur zwei Stockwerke über dem Erdgeschoß erhalten.

3. Rückgebäude dürfen nur eine Höhe von 1 Stockwerk über dem Erdgeschoß erhalten und dürfen die hier zu errichtenden Wohnungen nur für Hausmeister und Diener bestimmt sein. Auf die bestehenden Verhältnisse finden diese Beschränkungen keine Anwendung.

(Im Jahre 1887 bestand nur das Rückgebäude im Anwesen Nr. 3 und das Vordergebäude des Anwesens Nr. 4).

Heßstraße.

Zu Gunsten der Stadtgemeinde München wurde unterm 11. Dezember 1879 hinsichtlich der Verbauung der an der Heßstraße gelegenen Grundstücke Pl. Nr. 5335½ und ⅓ Dispositionsbeschränkung im Hypothekenbuche dahingehend errichtet, daß dieses Areal nur an solche Personen verkauft wird, welche sich verpflichten, dem von der Lokalbaukommission für das oben bezeichnete Areal unterm 25. Oktober 1879 genehmigten Bebauungsplan — dieser bezieht sich auf die Anwesen Heßstraße Nr. 18, 20, 22, 24, 26, 28, 30 und 32 — insoferne zu entsprechen, daß nicht mehr Fläche, als nach diesem Be-

bauungsplan angenommen ist, bebaut wird, und daß die nach diesem Plane vorgeschriebenen Pavillonabstände von 12 m Breite eingehalten werden.

Hohenzollernstraße siehe unter geschlossenem Bausystem.

Holzhofstraße.

Aus Anlaß des Bebauungsplanes Nr. 10377 wurden folgende Baubeschränkungen festgesetzt:

1. Die beiden Pavillonzwischenräume auf der Ostseite der Holzhofstraße erhalten eine Breite von 9 m.

2. Von jedem Bauplatz der ganzen Bauanlage zwischen der Preysing-, Holzhof-, Keller- und Pütrichstraße muß mindestens ein Dritteil der ganzen Fläche unüberbaut bleiben.

3. Rückgebäude dürfen nicht höher als mit einem Stockwerk über dem Erdgeschoß gebaut werden.

4. Die Bedingungen Ziff. 2 und 3 sind als Dispositionsbeschränkungen im Hypothekenbuche eingetragen.

Kaiserplatz.

Nach Beschluß des k. Bezirksamts München I vom 31. Oktober 1890 dürfen die sämtlichen an das Rondell des Kirchenbauplatzes, sowie die an den beiden zur Herzogstraße führenden Verbindungsstraßen zu stehen kommenden Gebäude außer dem Erdgeschoß nur 2 Stockwerke und eine Gesimshöhe von höchstens 12 m erhalten. Eine Ausnahme von dieser Bestimmung wird nur für die beiden Eckhäuser an der Kaiserstraße gemacht, welche um ein Stockwerk höher gebaut werden können.

Kaiserstraße siehe Kaiserplatz.

Königinstraße.

Von den über Erbauung von Gebäuden längs des englischen Gartens auf der Anhöhe vom Brunnwerk beim Anwesen des Kunstvereins bis unterhalb der Veterinärschule unterm 12. September 1795 gestellten Bedingnissen hat noch Folgendes Giltigkeit:

„Der kleine Platz, welcher vor der Baulinie eines jeden Anwesens liegt und welcher als der Vorplatz eines jeden Hauses zu betrachten ist, muß jederzeit freibleiben und darf niemals etwas darauf gelegt, gebaut oder gepflanzt werden. Diese vor der Baulinie liegenden Vorplätze dürfen von Gartenplatz zu Gartenplatz durch niedrige Planken oder Mauern nicht unter drei und nicht über 4 Schuh in der Höhe von einander separiert werden, doch ist diese niedrige Planke oder Mauer durch gepflanzte lebendige Gesträuche auf beiden Seiten ganz zu verstecken und die Frontlinie des Vorplatzes, wo selber an die Straße angrenzt, immer offen zu lassen. Im Falle die Mittelthüre des Hauses eine steinerne Treppe oder einen Vorsprung mit einer offenen Kolonade bekommen sollte, so darf diese Treppe oder dieser Vorsprung wohl auf den Vor-

platz herausgehen, jedoch ist es nicht erlaubt, daß ein solcher Vorsprung ein bewohnbares Gebäude vorstellt, sondern das Gebäude selbst muß immer, wie bereits erwähnt worden ist, an der Baulinie gleich fortlaufen, die Hausthüre mitten in dieser Baulinie stehen und die Flügel des Gebäudes niemals und von keiner Seite an dieser Linie vorschreiten."

Pütrichstraße siehe unter Holzhofstraße Ziff. 2.

Schwindstraße.

Bezüglich der Bebauung der Ostseite in der Strecke zwischen der Hohenzollern- und Emanuelstraße siehe Eintrag unter „Hohenzollernstraße" (geschloss. System.)

Seitzstraße.

Im Anwesen Seitzstraße Nr. 2 darf keinerlei Rückgebäude, sondern nur ein Vordergebäude errichtet werden. Die hinter letzterem und dem dazu gehörigen Hofraum verbleibende Fläche, welche gegen das Areal des k. Regierungsgebäudes gelegen ist, darf nur als Garten benützt werden.

Theresienhöhe.

Die Besitzer der Plan-Nr. 7818 1/15, 7818 1/16, 7818 1/17 und 7818 1/18 haben zu Gunsten der Stadtgemeinde Servitut bestellt, daß diese Grundstücke nur nach Maßgabe der für die Bauten auf der Theresienwiese geltenden Vorschriften bebaut und die vollen Breiten der Pavillonzwischenräume mit Baumpflanzungen entsprechend den Anordnungen des Stadtmagistrats versehen und erhalten werden.

Thorwaldsenstraße.

Für die Strecke zwischen der Lori- und Lothstraße wurden unterm 21. Juli 1883 aus Anlaß der Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 9616 folgende ins Grundbuch eingetragene Baubeschränkungen mit Zustimmung der beteiligten Anwesensbesitzer aufgestellt:

1. Der 4 m breite Vorgarten an der südlichen Straßenseite darf mit Hypotheken nicht belastet werden und wird, wenn der Stadtmagistrat die Erweiterung der Straße auf 16 m durchführen will, kostenfrei an die Stadtgemeinde abgetreten.

2. Der festgesetzte Bebauungsplan kann nicht ohne Zustimmung des Magistrats abgeändert werden.

3. Die Gebäude an der Nordseite der Straße dürfen nur 1 Stockwerk über dem Erdgeschoß, jene an der Südseite nur 2 Stockwerke über dem Erdgeschoß hoch werden.

4. In den Anwesen an der nördlichen Straßenseite dürfen nur kleine ebenerdige Rückgebäude errichtet werden, welche keine Mietwohnungen, sondern nur Stallungen, Remisen, Waschküchen und Dienerwohnungen enthalten. In den Anwesen an der südlichen Straßenseite dürfen nur Rückgebäude zu den gleichen Zwecken und ebenfalls mit Ausschluß von Mietwohnungen, jedoch bestehend aus Erdgeschoß und einem Stockwerk errichtet werden.

Wagmüllerstraße.
Vergl. Eintrag bei St. Annaplatz, (geschloss. System.)

Wittelsbacherstraße.
Siehe Eintrag unter Auenstraße.

§ 88.

Bei allen Baugesuchen, bei welchen Fragen der Gesundheitspflege in Betracht kommen, ist vor der Sachbescheidung das Gutachten des zuständigen gesundheitspolizeilichen Organs einzuholen.[1])

Hier handelt es sich um Fragen der Gesundheitspflege, die bei einzelnen Baugesuchen in Betracht kommen, sowie um Abgabe von Gutachten darüber, ob ein Areal überhaupt bebaut werden darf. Dagegen sind die zuständigen gesundheitspolizeilichen Organe über die Wahl eines Bausystems nicht zu hören. Der Grund hiefür liegt darin, daß die Bauordnung das geschlossene Bausystem als Regel voraussetzt und es im allgemeinen für die Wahrung der gesundheitlichen Interessen für genügend erachtet.

Die Einvernahme des Gesundheitsrates über die Einführung der offenen Bauweise erfolgt lediglich aus dem Grunde, um die mit derselben verbundenen Baubeschränkungen gegenüber den beteiligten Grundbesitzern rechtfertigen zu können. Über das Bausystem entscheidet demnach die Baupolizeibehörde in eigener Zuständigkeit; nur hat sie, wenn sie zu dem Ergebnis gelangen sollte, daß das offene Bausystem das zweckmäßigere sei, sich zum Nachweis der Richtigkeit ihrer Anschauung der Zustimmung des Gesundheitsrates zu versichern.

Der Baupolizeibehörde stehen zwei gesundheitspolizeiliche Organe zur Verfügung: der Amtsarzt und der Gesundheitsrat. Da es nicht veranlaßt erscheint, letzteren wegen jeder einzelnen Frage zusammenzurufen, hat sich die Praxis herausgebildet, daß in der Regel der Amtsarzt und der Gesundheitsrat nur bei wichtigen, insbesondere prinzipiellen Angelegenheiten um Äußerung ersucht wird.

§ 89.

Die Beschlüsse über Baugesuche müssen schriftlich ausgefertigt werden; im Falle der Genehmigung sind die allenfalls veranlaßten besonderen Anordnungen nicht bloß durch deutliche Einzeichnung in die Pläne, sondern auch durch ausdrückliche Aufnahme in die Ausfertigung der Genehmigung kundzugeben.

§ 90.

Von der Erledigung eines Baugesuches sind außer dem Bauunternehmer auch die Nachbarn und die nach § 86 Beteiligten, insoferne sich dieselben mit dem Baugesuche nicht durch Unterschrift des

Planes oder in anderer Weise ausdrücklich einverstanden erklärt haben, zur Wahrung des Beschwerderechtes in Kenntnis zu setzen.

§ 91.

I Vor Zustellung des Baubescheides darf in der Regel weder mit der Aushebung des Grundes, noch mit sonstigen Bauarbeiten begonnen werden.[1])

II Der Bauherr ist verpflichtet, vor dem Baubeginn der Lokalbaukommission den mit der Ausführung betrauten Baumeister namhaft zu machen, welcher hiefür sodann die Verantwortung zu übernehmen hat.[2])

III Vor der Inangriffnahme der Bauarbeiten hat die Lokalbaukommission unter Zuziehung des Bauherrn und des mit der Ausführung betrauten Baumeisters für die Aussteckung der Baulinie und die Feststellung der Höhenlage Sorge zu tragen.[3])

1. Während es an und für sich einem jeden freisteht, auf seinem Grund und Boden eine beliebig tiefe Grube herzustellen, erscheint ein solches Vorgehen, soferne es sich als der Anfang von Bauarbeiten darstellt, vor Erteilung der Plangenehmigung als unzulässig. Der Grund für dieses Verbot ist darin zu sehen, daß durch derartige Abgrabungen, sei es daß sie für Vorder- oder Rückgebäude vorgenommen werden, einerseits die Gefahr entsteht, daß Menschen verunglücken können, andererseits der Beginn der Fundierungsarbeiten alsdann sich meist behufs Verhinderung von Nachrutschungen als notwendig erweist. Bei Aushebung der Baugrube für Vordergebäude insbesondere kann, soferne nicht eine sorgfältige Abbolzung damit verbunden ist, der Bestand des Straßenkörpers selbst gefährdet und so für den Verkehr ein mißlicher Zustand geschaffen werden.

Da indessen einerseits die Herstellung der Baugrube nicht als eine Bauvornahme im eigentlichen Sinne des Wortes anzusehen ist, andererseits der Baugesuchsteller, wenn er nicht diese Vorarbeit erledigen kann, unter Umständen schwer geschädigt wird, so wurde bei Revision der Bauordnung das frühere strikte Verbot der Aushebung des Baugrundes vor Zustellung des Baubescheides aufgehoben und der Lokalbaukommission die Möglichkeit gewährt, vor diesem Zeitpunkte bereits die mehrerwähnte Arbeit gestatten zu können. Sie wird von dieser Erlaubnis indessen nur dann Gebrauch machen können, wenn der Bauplan selbst genehmigt oder nur infolge geringfügiger Verstöße gegen die Bauordnung abgewiesen werden mußte und die Baugenehmigung in sicherer Aussicht steht, um so dem Baugesuchsteller die Möglichkeit zu bieten, die Zeit von der Genehmigung der Baupläne ab bis zur Zustellung des Baubescheides einstweilen durch Vornahme der Grundaushebung ausnützen zu können.

2. Die Lokalbaukommission ist berechtigt, zu prüfen, ob der mit der Bauführung betraute, ihr als verantwortlich bezeichnete Baumeister den Bau auch thatsächlich ausführen kann. In § 59 der Vollzugsvorschriften hat sie sich das Recht vorbehalten, solche Personen zu beanstanden, wenn sie die für eine entsprechende Bauführung erforderliche Garantie nicht bieten. Diese Prüfung stellt sich als eine rein sicherheitspolizeiliche Maßnahme dar, die keineswegs im Widerspruche mit der Gewerbeordnung steht. Wohl ist durch letztere das Baugewerbe vollständig freigegeben und kann insbesondere nicht von demjenigen, der es ausübt, der Nachweis seiner Befähigung hiezu verlangt werden. Anders liegt die Frage, wenn es sich darum handelt, ob ein als verantwortlich bezeichneter Bauleiter zuzulassen sei, dessen Unfähigkeit bei früher von ihm geleiteten Bauführungen bereits hervorgetreten ist und insbesondere Unglücksfälle und selbst die Tötung von Menschen verschuldet hat. Es kann der Lokalbaukommission nicht zugemutet werden, solchen Leuten die Bauführung anzuvertrauen, da dies eine Überwachung der Bauführung seitens ihrer technischen Organe in einem Grade erfordern würde, in der dieselbe nicht geleistet werden kann und in Wirklichkeit der Übernahme der Bauleitnng seitens dieser amtlichen Techniker gleichkäme.

3. Es erscheint unbedingt erforderlich, bei der Aussteckung der Baulinie zu einer neuen Straße auch Organe des städtischen Vermessungsamtes beizuziehen, da es sich hiebei zugleich um die Festlegung der Grenze zwischen Gemeinde- und Privateigentum handelt und die diesbezügliche Thätigkeit unter das Vermarkungsgesetz fällt. Ist die Baulinie einer Straße bereits anläßlich der Eröffnung derselben bezw. der Herstellung des ersten Neubaues abgesteckt worden, so kann von der Mitwirkung des städtischen Vermessungsamtes in der Regel Umgang genommen werden.

§ 92.

I Die erteilte Baubewilligung wird unwirksam, wenn nicht innerhalb eines Jahres, vom Tage der Zustellung derselben an gerechnet, mit dem Baue begonnen, oder wenn die Bauausführung ein Jahr lang unterbrochen worden ist.[1])

II In solchen Fällen kann, je nach Umständen, entweder eine neue Instruktion und Bescheidung des Gesuches stattfinden oder auch nach Konstatierung des unveränderten Fortbestandes der einschlägigen Verhältnisse die Erneuerung der Baugenehmigung durch die Lokalbaukommission auf ein weiteres Jahr ohne nochmalige Instruktion ausgesprochen werden.[2])

III Die aufgrund unrichtiger Pläne erteilte Baugenehmigung ist unwirksam und kann zu jeder Zeit zurückgenommen werden.[3])

1. Neu ist bei § 92, daß nicht nur die Unterlassung der Inangriff-

nahme des Baues, sondern auch die Unterbrechung der Bauthätigkeit selber während eines vollen Jahres die Rechtsunwirksamkeit der Baugenehmigung zur Folge hat. Maßgebend für diese Ergänzung war die Erwägung, daß es nach früherer Vorschrift des § 81 lediglich der Inangriffnahme der Grundaushebung, welche als ein Bestandteil der Bauarbeiten erklärt war, bedurfte, um die Verjährung für alle Zeit aufzuheben. Daß hieraus mißliche Zustände entstehen konnten, bedarf wohl keines Beweises.

2. *a.* An und für sich ist nach Verfall der Genehmigung der Bauplan so zu behandeln, als ob er überhaupt noch nicht genehmigt gewesen wäre. Es hat demnach eine erneute Einreichung desselben zu erfolgen und überdies, wenn die einschlägigen Verhältnisse eine Änderung erlitten haben, der neueren Beschlußfassung eine vollständige Instruktion voranzugehen. Als eine Änderung der Verhältnisse ist insbesondere für die nächste Zeit anzusehen, daß eine neue Bauordnung in Kraft getreten ist. Es hat demnach bei Verfall der Plangenehmigung nicht die frühere Bauordnung, unter welcher der Plan genehmigt worden ist, sondern die zur Zeit geltende Anwendung zu finden. Erscheinen die früher genehmigten Baupläne nach den dermaligen Bestimmungen zur Plangenehmigung nicht mehr geeignet, so hat deren Abweisung zu erfolgen. Aus einer gegenteiligen Auffassung würde sich die Konsequenz ergeben, daß die Lokalbaukommission bei Bauten, deren Herstellung selbst viele Jahre unterbrochen war, sich immer noch an die Vorschriften einer längst nicht mehr gültigen Verordnung zu halten hätte, was zweifellos mit § 100 im Widerspruch stünde.

Insbesondere können die nach § 35 Abs. IX der früheren Bauordnung zulässigen Entfernungen von anderen Gebäuden nicht mehr genehmigt werden, soferne § 70 Abs. I größere Abstände vorschreibt. Das Gleiche gilt auch dann, wenn die auf den verjährten Bauplänen vorgesehenen Abstände von Nachbargebäuden zwar mit § 70 Abs. I u. II, dagegen nicht mit § 71 Ziffer 1—3 im Einklang stehen und der Baugesuchsteller die durch § 71 Ziffer 6 vorgesehene Vereinbarung mit dem Nachbarn nicht beizubringen vermag. In diesem Falle hat die Abweisung der Pläne zu erfolgen, selbst wenn dieselben vor der ersten Genehmigung von dem Nachbarn unterzeichnet worden waren. Denn der in § 71 vorgesehene Schutz der nachbarlichen Interessen war der früheren Bauordnung unbekannt; es kann daher einer unter ihrer Herrschaft gegebenen Unterschrift die Bedeutung eines Verzichtes auf diesen Schutz nicht beigemessen werden.

b. Besonders zu berücksichtigen ist ferner die inzwischen erfolgte Herstellung oder auch nur Genehmigung von Gebäuden auf dem Nachbargrundstück. Aufgabe der Baupolizeibehörde ist es, zu prüfen, ob, nachdem mit diesen bereits vollzogenen Bauvornahmen als etwas Gegebenem zu rechnen ist, die Ausführung des neu zu genehmigenden Planes nicht gegen die Bestimmungen der jetzigen Bauordnung verstößt.

c. Dagegen ist der inzwischen vollzogene Übergang eines Nachbar-

anwesens oder des Bauplatzes in andere Hände nicht als ein Moment anzusehen, welches eine neue Instruktion des Baugesuches bedingen würde und erscheint es daher nicht geboten, die Unterschrift des Käufers bezw. Erben zu erholen. Denn wie bereits in Anm. 3 e zu § 84 hervorgehoben wurde, ist die Unterzeichnung des Bauplanes durch den Vorbesitzer eines Nachbaranwesens auch für den Besitznachfolger bindend. Die damit dem Baugesuchsteller eingeräumte Ermächtigung, nach dem Bauplane zu bauen, bildet demnach nicht etwa eine für den Bauplan als solchen gewährte Vergünstigung, die mit demselben steht oder fällt, sondern ein auf dem zu bebauenden Grundstück ruhendes Recht, das davon ganz unabhängig ist, ob der Bauplan im übrigen genehmigt werden kann oder nicht. Ebensowenig als eine neuerliche Würdigung des Baugesuches aus dem Grunde Platz greift, weil die Person des Baugesuchstellers gewechselt hat, ebensowenig scheint eine solche aus dem Grunde veranlaßt, weil der Nachbar ein anderer geworden ist. Der Besitznachfolger hat die Folgen der Unterschrift seines Besitzvorgängers zu tragen und es kann der seine Rechtssphäre gar nicht berührende Vorgang, daß die Plangenehmigung wegen Nichtausführung verjährt ist, nicht zu seinen Gunsten die Folge haben, daß er von den durch die Unterzeichnung der Pläne seitens des Besitzvorgängers eingegangenen Verpflichtungen befreit würde. Zu welchen Härten dies führen könnte, möge aus folgendem entnommen werden:

Der Baugesuchsteller hat, um die Zustimmung des Nachbarn zum Abbruch einer Kommunmauer zu erreichen, demselben an einer anderen Stelle das Näherrücken gemäß § 71 Ziff. 6 gestattet. Wäre nun die Folge der Planverjährung die, daß der Besitznachfolger nicht gebunden sein würde, so hätte der Baugesuchsteller, der aus dem einen oder andern Grunde verhindert war, seinen Bauplan zur Ausführung zu bringen, für seine Leistung kein Äquivalent und der Besitznachfolger des Nachbarn hiegegen den Vorteil, daß die ihm durch das Entgegenkommen des Baugesuchstellers gewährte Ausnützung nicht mehr rückgängig gemacht werden könnte. Es kann nicht Aufgabe der Lokalbaukommission sein, die Gründe, welche den Vorbesitzer des Nachbargrundstückes zur Unterzeichnung des verjährten Bauplanes bestimmten, zu prüfen, da sie sich damit auf ein Gebiet begeben würde, welches vollständig außerhalb des Bereiches der Baupolizei gelegen ist. Sie würde sich dadurch der Gefahr der Begünstigung eines Verhaltens aussetzen, welches gegen Treue und Glauben verstößt.

d. Eine gemäß § 71 Ziff. 6 mit dem Nachbarn geschlossene Vereinbarung, in welcher letzterer sein Einverständnis mit den nach § 70 sich ergebenden Abständen, bezw. Gebäudehöhen erklärt, verliert ihre Rechtswirksamkeit durch Verjährung der Baupläne keineswegs. Eine neuerliche Einvernahme des Nachbarn ist, selbst wenn sich in seiner Person oder in der Person des Bauherrn ein Wechsel vollzogen haben sollte, nicht veranlaßt. Denn die in dieser Vereinbarung von dem Nachbarn zugestandene Einschränkung der baulichen Ausnützbarkeit seines Grundstückes stellt sich noch im höheren Maße, denn

die bloße Planunterschrift, als eine Belastung der letzteren dar, die mit dem Zeitpunkt der Ausführung des Bauplanes in keinem Zusammenhang steht.

e. Ebensowenig erscheint eine wiederholte Vorlage behufs Genehmigung seitens der Allerhöchsten Stelle geboten, es sei denn, daß sich in den Verhältnissen derjenigen Objekte, um derenwillen diese Genehmigung eingeholt werden mußte, Änderungen vollzogen haben, die eine erneute Würdigung bedingen.

f. Die etwa vom k. Staatsministerium des Innern gewährte Dispens von einzelnen Vorschriften der Bauordnung lebt mit der Genehmigung der Baupläne von selbst wieder auf. Nur wenn sich die Verhältnisse, welche bei Prüfung des Dispensgesuches von Bedeutung sein konnten, gleichfalls geändert hatten, ist um neuerliche Dispensation nachzusuchen.

3. *a.* Aufgabe der Lokalbaukommission ist es, die Richtigkeit der Baupläne an der Hand der gegebenen Verhältnisse zu prüfen. Eine Verantwortung dafür, daß die ihr vorgelegten Pläne indessen mit den thatsächlichen Verhältnissen vollständig übereinstimmen, trifft die Behörde nicht. Wenn demnach in den Bauplänen falsche Angaben gemacht werden, so hat der Baugesuchsteller für die Folgen aufzukommen, deren erste darin besteht, daß, soferne diese Angaben auf die Baugenehmigung von Einfluß sind, letztere selbst unwirksam wird. Diese Rechtsunwirksamkeit tritt nicht bloß ein, wenn die eigentlichen Baupläne selbst falsch sind, sondern auch dann, wenn der Situationsplan unrichtig ist. Geht beispielsweise aus dem Situationsplane nicht hervor, daß die Anwesensgrenze über die Baulinie hervortritt, und erfolgt demnach die Plangenehmigung, ohne daß die Baulinie durch Abtretung des betreffenden zur Straße fallenden Grundes eingehalten wird, so werden die diesbezüglichen Baupläne ungültig.

b. Die Ungültigkeit einer gemäß § 71 Ziff. 6 getroffenen Vereinbarung hat auch die Ungültigkeit der aufgrund derselben erteilten Baugenehmigung zur Folge. Die Baupolizeibehörde hat, sobald sie davon Kenntnis erhält, daß die Vereinbarung nicht zu Recht besteht, die Ausfertigung der Pläne zu sistieren, bezw. falls dieselbe bereits erfolgt sein sollte, den Bau einzustellen und zwar gleichviel, ob den Baugesuchsteller ein Verschulden trifft oder nicht. Steht übrigens fest, daß der Nachbar selbst an der Ungültigkeit der Vereinbarung schuld ist, oder hat derselbe es unterlassen, seine nachbarlichen Rechte, bezw. die Ungültigkeit der Vereinbarung geltend zu machen, obgleich er hierauf ausdrücklich hingewiesen war, so kann er, wenn er gleichwohl die rechtzeitige Anzeige an die Lokalbaukommission unterließ und den Baugesuchsteller in böswilliger Absicht seine Bauführung weiter bethätigen ließ, nicht hinterher die Nichtigerklärung der Baupläne verlangen. Die Baupolizeibehörde ist in einem solchen Falle in der Lage, die dolose Unterlassung einer rechtzeitigen Anzeige als stillschweigende Zustimmung auszulegen und die Gültigkeit der Baupläne aufrecht zu erhalten.

c. Voraussetzung für den Rechtsnachteil der Ungültigkeit der Baupläne ist indessen, daß die Unrichtigkeit der Baupläne durch den Baugesuchsteller bezw. seinen Planverfertiger verschuldet ist. Trifft dies Verschulden eine Behörde etwa in der Form, daß sie, wie dies vor Errichtung des städtischen Vermessungsamtes des Öfteren vorgekommen ist, die Baulinie unrichtig aussteckt und diese Unrichtigkeit auch in den von ihr hergestellten Flächenausweis übernimmt, so geht es nicht an, aufgrund dieser Thatsache allein die Baupläne für ungültig zu erklären.

d. Die nächste Folge der Rechtsunwirksamkeit der Baupläne ist, daß dem Baugesuchsteller die Fortsetzung der Bauarbeiten verboten und derselbe dem Strafrichter überwiesen wird, welcher, soferne ein Verschulden des Bauunternehmers vorliegt, wegen Übertretung der Bestimmung des Art. 101 PStGB. eine Strafe zu verhängen und zugleich die Abbruchsermächtigung zu erteilen hat.

Ist zur Zeit der Feststellung, daß die Baupläne unrichtig waren, das Gebäude bereits fertiggestellt und die dreimonatliche Frist zur Strafverfolgung seit der letzten Bauvornahme an dem Hause vergangen, so bleibt es gemäß Art. 18 PStGB. dem Ermessen des Strafrichters überlassen, ob er die Abbruchsermächtigung erteilen will oder nicht (objektives Verfahren).

§ 93.

Werden während der Ausführung eines genehmigten Bauplanes solche Abänderungen beabsichtigt, welche zu ihrer Vornahme einer baupolizeilichen Genehmigung bedürfen würden, wenn sie an dem plangemäß hergestellten Bauwerke vorgenommen werden wollten, so müssen über diese Abweichungen neue Pläne oder Tekturen zu den bisherigen Plänen gefertigt und wie letztere nach entsprechender Instruktion der instanziellen Bescheidung unterstellt werden.[1])

1. *a.* Sind die Änderungen, die während des Baues vorgenommen werden, nicht von wesentlicher Bedeutung und insbesondere in baupolizeilicher Beziehung nicht zu beanstanden, so genügt es, wenn hierüber mit der Ausführung übereinstimmende Tekturen in Vorlage gebracht und nachträglich genehmigt werden. Die Einstellung des Baues ist demnach nicht wegen jeder, wenn auch baupolizeilicher Genehmigung bedürfender, Änderung geboten. Nur bei wesentlichen Planabweichungen, insbesondere bei Änderungen in der Ausführung Allerhöchst genehmigter Fassaden ist die Weiterführung der betreffenden Arbeiten zu verbieten und eventuell die Einstellung der gesamten Bauarbeiten zu verfügen.

b. Nicht selten sind die Fälle, in denen sich der Stadtmagistrat durch Vertrag mit dem Baugesuchsteller die Genehmigung der Grundriß- und Fassadenpläne vorbehalten hat. Wie bei Bauplänen im allgemeinen, so ist hier

im besonderen die Einhaltung dieser Pläne Bedingung der Plangenehmigung, auf deren Erfüllung seitens der Lokalbaukommission bestanden werden muß, wenn auch im übrigen eine andere Fassade und eine andere Grundrißlösung baupolizeilich an sich nicht zu beanstanden wäre. Sie hat daher bei Wahrnehmung von Planabweichungen sofort dem Magistrat behufs etwaiger Geltendmachung seiner Rechte Kenntnis zu geben und, falls derselbe sich mit der Abweichung nicht einverstanden erklärt, im Hinblick darauf, daß ein liquides Rechtsverhältnis vorliegt, die Einstellung des Baues zu verfügen.

Das Gleiche gilt, wenn der Baugesuchsteller sich dem Stadtmagistrat gegenüber privatrechtlich zur Anwendung von Hausteinmaterial für einzelne Architekturteile verpflichtet hat, und dieselben in Putz auszuführen beginnt.

§ 94.

I Die Lokalbaukommission ist berufen, den Vollzug der baupolizeilichen Vorschriften und Anordnungen zu überwachen, zu welchem Behufe das Duplikat des genehmigten Planes stets auf der Baustelle bereit zu halten ist, und ist befugt, die nach Lage der Sache bezüglich der Bauausführung nötigen Anordnungen zu erlassen.

II Bei Zuwiderhandlungen, welche nach § 367 Ziff. 15 und § 368 Ziff. 3 und 8 des Strafgesetzbuches für das Deutsche Reich, dann nach Art. 73 Abs. 1 und Art. 101 des Polizeistrafgesetzbuches mit Strafe bedroht sind, steht der Lokalbaukommission gemäß Art. 20 Abs. 1 und Art. 105 Abs. 2 des Polizeistrafgesetzbuches zu, vorbehaltlich der späteren Strafverfolgung, soweit nötig, die Einstellung der Bauarbeiten und die Beseitigung des ordnungswidrigen Zustandes zu verfügen.

§ 95.

Nach der Vollendung eines Neubaues oder einer der baupolizeilichen Genehmigung bedürfenden Bauarbeit an einem bestehenden Bau hat zur Kontrolle der Planeinhaltung und der bauordnungsmäßigen Ausführung der Arbeiten eine Schlußbesichtigung durch einen Techniker der Lokalbaukommission einzutreten, an welche Behörde zu diesem Behufe Anzeige zu erstatten ist.

§ 96.

Die Zulässigkeit des Beziehens neu hergestellter Wohnungen und Wohnungsräume bemißt sich nach den aufgrund des Art. 73

Abs. 2 des Polizeistrafgesetzbuches erlassenen oder künftig ergehenden Vorschriften.[1])

Siehe §§ 64 mit 67 der zum Vollzuge der Bauordnung erlassenen ortspolizeilichen Vorschriften (Beilage VI).

§ 97.

I Bei Beschwerdeführungen in Bausachen muß eine Frist von 14 Tagen bei Vermeidung des Ausschlusses eingehalten werden.

II Das Beschwerderecht steht nicht nur den Bauunternehmern, sondern auch sämtlichen Beteiligten zu.[1])

1. Als **Beteiligte** sind nicht nur die Nachbarn, sondern auch der Magistrat und die Polizeidirektion, sowie die in § 86 aufgeführten Behörden anzusehen. Dagegen ist das gemäß § 88 vor der Sachbescheidung einzuvernehmende gesundheitspolizeiliche Organ nicht als beteiligt im Sinne des § 97 anzusehen, da dasselbe lediglich gutachtlich, nicht aber in Ausübung eines Rechtes seine Äußerung abgibt.

§ 98.

I Die Kosten der Anfertigung und Revision der Pläne über Baulinien hat derjenige zu tragen, dem nach gegenwärtiger Verordnung die Vorlage solcher Pläne obliegt.

II Im übrigen fallen die Kosten des Verfahrens einschließlich der Kosten für die Anfertigung und Revision der Pläne über Bauführungen sowie für die Aussteckung der Baulinie und für die Kontrolle der Bauführung dem Bauunternehmer zur Last.[1])

III Hinsichtlich der Gebührenpflicht der amtlichen Verhandlungen finden die Bestimmungen des Gesetzes über das Gebührenwesen vom $\frac{\text{18. August 1879}}{\text{26. Mai 1892}}$ (Gesetz- und Verordnungsblatt 1892 Seite 490) Anwendung. Hienach besteht eine gesetzliche Gebührenfreiheit im allgemeinen und abgesehen von den Fällen des Art. 3 Ziff. 2 und des Art. 194 des Gebührengesetzes nur für jene Amtshandlungen, welche unabhängig von dem Verschulden einer Partei im öffentlichen Interesse von Amtswegen gepflogen werden. (Art. 3 Ziff. 1 l. c.).[2])

IV Kosten, welche durch unbegründete Einsprüche veranlaßt wurden, können demjenigen zur Last gelegt werden, welcher den Einspruch erhoben hat.

1. *a*. Die Lokalbaukommission ist berechtigt, die Ausfertigung der Bau-

pläne von der vorherigen Bezahlung der Kosten des Verfahrens abhängig zu machen.

b. Mit Eingabe vom 28. November 1894 hat die Ortskrankenkasse VIII an die Lokalbaukommission das Ersuchen gerichtet, für die Folge den Kassenmitgliedern, welche mit der Leistung ihrer Beiträge im Rückstande sind, Baupläne nur dann auszufertigen, wenn sie sich durch eine diesbezügliche Bestätigung über die Bezahlung dieser Rückstände ausgewiesen haben. Die Lokalbaukommission war nicht in der Lage, diesem Gesuche stattzugeben, da die verordnungsgemäße Grundlage hiefür in der früheren Bauordnung nicht gegeben war. Sie empfahl indessen dem k. Staatsministerium des Innern die Berücksichtigung desselben mit der Erweiterung, daß die Ausfertigung der Baupläne auch von der vorherigen Bezahlung von rückständigen Beiträgen an die Baugewerks-Berufsgenossenschaft abhängig gemacht werden dürfe.

Die zur Beratung des Entwurfes einer Bauordnung berufene Kommission erkannte an, daß es im hohen Grade wünschenswert sei, eine Handhabe zu gewähren, welche es gewissenlosen Bauspekulanten unmöglich machen würde, durch Vorenthaltung ihrer Beitragsleistungen die Ortskrankenkassa, bezw. die Baugewerks-Berufsgenossenschaft zu schädigen. Sie glaubte indessen, daß diese Angelegenheit nur auf gesetzlichem Wege, nicht aber in der Bauordnung geregelt werden könne, empfahl jedoch den Vorstandschaften der beteiligten Korporationen, die gerichtliche Beschlagnahme der noch nicht ausgefertigten Planduplikate zu veranlassen und erklärte es als durchaus unbedenklich, daß die Lokalbaukommission sie in der Wahrung ihrer Rechte gegenüber den leider strafrechtlich nicht verfolgbaren Bauschwindlern thatkräftig unterstütze. Demgemäß wird für die betreffenden Kassenvorstände in der Registratur der Lokalbaukommission ein durch Nachträge und Berichtigungen stets evident zu haltendes Verzeichnis der in den Einlauf gelangenden Baupläne zur Einsichtnahme aufgelegt und somit Gelegenheit gegeben, die Beschlagnahme zu erwirken. Zu letzterer eignen sich lediglich die Duplikatpläne, die dem Baugesuchsteller zuzustellen sind und welche einen vermögensrechtlichen Wert insoferne besitzen, als ohne sie die bauliche Ausnützung eines Grundstückes nicht möglich ist. Die Planoriginale bleiben an und für sich beim Akt und haben daher keinen vermögensrechtlichen Wert. Zur Ausfertigung eines Triplikates anstelle des beschlagnahmten Duplikates ist die Baupolizeibehörde nicht verpflichtet; sie wird daher ein diesbezügliches Ansinnen ablehnen.

2. Die zur Erhebung gelangenden Gebühren sind aus dem nachfolgenden, von der Lokalbaukommission unterm 18. Oktober 1879 erlassenen Regulativ zu entnehmen.

Regulativ über die Erhebung von Gebühren bei der Lokalbaukommission,
erlassen unterm 18. Oktober 1879.

Nach der Allerhöchsten Verordnung, Gebühren der Sachverständigen betr., vom 22. September 1879 sind die Bestimmungen der Reichsgebührenordnung

für Zeugen und Sachverständige vom 30. Juni 1878 im allgemeinen auch in Gegenständen der Verwaltung und der Verwaltungsrechtspflege maßgebend. Hienach kann als Entschädigung für die Leistungen der Sachverständigen, sohin der Techniker der Baukommission eine Vergütung bis zu 2 M. für jede angefangene Stunde festgesetzt werden.

Im Hinblick auf diese Bestimmung wird die Aversalgebühr für Revision der Pläne und Überwachung der Ausführung inkl. aller sonstigen Leistungen der Techniker in der Weise geregelt, daß für jede angefangene Stunde der Leistung eine Gebühr von 1 M. 50 ₰. zu erheben ist.

Die Berechnung der Zeit hat, wie bisher, zu erfolgen, nämlich

a. für das Haupt- oder Nebengebäude, welche nicht als geringfügige Bauwerke sich darstellen, für das Erdgeschoß $2^1/_2$ Stunden Zeitdauer, für jedes weitere Stockwerk $^1/_2$ Stunde Zeitdauer;

b. für geringfügige Bauwerke 1 Stunde Zeitdauer.

Um dabei den besonderen Verhältnissen einzelner Fälle gebührend Rechnung zu tragen, ist sowohl ein außergewöhnlicher Mehraufwand von Zeit, namentlich im Falle von zeitraubenden Konstruktionsberechnungen, als ein erheblich geringerer Zeitaufwand, z. B. in dem Falle wiederholter, auf einen Bau bezüglicher Plangenehmigungen, von den Technikern besonders zu konstatieren.

V.

Schlußbestimmungen.

§ 99.

Die Pläne über Baulinien und Herstellung von Hauptgebäuden in den an den Burgfrieden der Stadt München angrenzenden Gemeinden sind durch das k. Bezirksamt vor der Bescheidung der Lokalbaukommission zur Erinnerungsabgabe mitzuteilen.[1])

1. Lediglich die Pläne über Herstellung von Hauptgebäuden sind der Lokalbaukommission zur Erinnerungsabgabe mitzuteilen.

Als Hauptgebäude sind nicht nur Wohngebäude, sondern auch große Ökonomiegebäude, die bei einem landwirtschaftlichen Anwesen meist von größerer Bedeutung als das Wohngebäude selbst sind, zu verstehen.

Kleinere bewohnbare Rückgebäude, kleinere Stallungen dagegen sind nicht als Hauptgebäude anzusehen.

§ 100.

Gegenwärtige Verordnung, durch welche die Bauordnung für die Haupt- und Residenzstadt München vom 3. April 1879 (Gesetz- und Verordnungsblatt S. 447) und die Königliche Verordnung vom

7. September 1894 (Gesetz- und Verordnungsblatt S. 545) aufgehoben werden, tritt am 1. September 1895 in Wirksamkeit.[1])

München, den 29. Juli 1895.

Luitpold,

Prinz von Bayern,

des Königreiches Bayern Verweser.

Frhr. v. Feilitzsch.

Auf Allerhöchsten Befehl:

Der General-Sekretär:

Ministerialrat v. Kopplstätter.

1. Baupläne, welche bereits vor dem 1. September 1895 Gegenstand einer Beschlußfassung gewesen sind, sind nach der früheren Bauordnung zu behandeln, soferne deren Vorschriften dem Baugesuchsteller günstiger sind. Dagegen unterliegen Baugesuche, welche zwar vor dem 1. September 1895 eingereicht, dagegen vor diesem Termine nicht zum Gegenstande einer Beschlußfassung gemacht wurden, der jetzigen Bauordnung. Dasselbe gilt für den Fall, daß ein Baugesuchsteller, ohne genehmigten Plan zu besitzen, vor dem 1. September 1895 einen Bau in Angriff genommen hat und nach Einstellung desselben dem Amtsanwalte behufs Strafeinschreitung überwiesen wurde.

Anhang.

I.

Bestimmungen des Strafgesetzbuches für das Deutsche Reich.

§ 330.

Wer bei der Leitung oder Ausführung eines Baues wider die allgemein anerkannten Regeln der Baukunst dergestalt handelt, daß hieraus für andere Gefahr entsteht, wird mit Geldstrafe bis zu neunhundert Mark oder mit Gefängnis bis zu einem Jahre bestraft.

§ 367 Abs. I Ziff. 12 bis 15.

Mit Geldstrafe bis zu einhundertfünfzig Mark oder mit Haft wird bestraft:

12) wer auf öffentlichen Straßen, Wegen oder Plätzen, auf Höfen, in Häusern und überhaupt an Orten, an welchen Menschen verkehren, Brunnen, Keller, Gruben, Öffnungen oder Abhänge dergestalt unverdeckt oder unverwahrt läßt, daß daraus Gefahr für andere entstehen kann;

13) wer trotz der polizeilichen Aufforderung es unterläßt, Gebäude, welche dem Einsturz drohen, auszubessern oder niederzureißen;

14) wer Bauten oder Ausbesserungen von Gebäuden, Brunnen, Brücken, Schleußen oder anderen Bauwerken vornimmt, ohne die von der Polizei angeordneten oder sonst erforderlichen Sicherungsmaßregeln zu treffen;

15) wer als Bauherr, Baumeister oder Bauhandwerker einen Bau oder eine Ausbesserung, wozu die polizeiliche Genehmigung erforderlich ist, ohne diese Genehmigung oder mit eigenmächtiger Abweichung von dem durch die Behörde genehmigten Bauplane ausführt oder ausführen läßt.

§ 368 Ziff. 3, 4 und 8.

Mit Geldstrafe bis zu sechzig Mark oder mit Haft bis zu vierzehn Tagen wird bestraft:

3) wer ohne polizeiliche Erlaubnis eine neue Feuerstätte errichtet oder eine bereits vorhandene an einen anderen Ort verlegt;

4) wer es unterläßt, dafür zu sorgen, daß die Feuerstätten in seinem Hause in baulichem und brandsicherem Zustande unterhalten, oder daß die Schornsteine zur rechten Zeit gereinigt werden;

8) wer die polizeilich vorgeschriebenen Feuerlöschgerätschaften überhaupt nicht oder nicht in brauchbarem Zustande hält oder andere feuerpolizeiliche Anordnungen nicht befolgt.

§ 369 Abs. I Ziffer 3.

Mit Geldstrafe bis zu einhundert Mark oder mit Haft bis zu vier Wochen werden bestraft:

3) Gewerbetreibende, welche in Feuer arbeiten, wenn sie die Vorschriften nicht befolgen, welche von der Polizeibehörde wegen Anlegung und Verwahrung ihrer Feuerstätten, sowie wegen der Art und der Zeit, sich des Feuers zu bedienen, erlassen sind.

II.

Bestimmungen des Polizeistrafgesetzbuches für Bayern

in der Fassung vom 5. Mai 1890 (G. u. V.-Bl. S. 225).

Art. 2 Ziff. 11, 14 und 16.

In Bezug auf die Zuständigkeit zur Erlassung der in Art. 1 bezeichneten allgemeinen Vorschriften für die im Strafgesetzbuche für das Deutsche Reich behandelten Materien wird bestimmt:

11) in wie weit in dem Falle des § 367 Ziff. 15 für die Führung

oder Ausbesserung eines Baues polizeiliche Genehmigung erforderlich ist, wird durch Verordnung bestimmt;

14) inbezug auf § 368 Ziff. 8 werden die Anordnungen über die polizeilich vorgeschriebenen Feuerlöschgerätschaften, sowie die Feuerlöschordnungen durch distrikts- oder ortspolizeiliche Vorschriften, sonstige feuerpolizeiliche Anordnungen durch Verordnung oder ortspolizeiliche Vorschrift erlassen;

16) die in § 369 Ziff. 3 vorgesehenen Vorschriften über die Anlegung und Verwahrung der Feuerstätten von Gewerbetreibenden, welche in Feuer arbeiten, sowie über die Art und Zeit, sich des Feuers zu bedienen, können durch Verordnung, ober- oder ortspolizeiliche Vorschriften erlassen werden.

Art. 16.

Unterläßt jemand innerhalb der dafür bestimmten Zeit dasjenige zu thun, was ihm aufgrund eines wegen einer Übertretung ergangenen rechtskräftigen Strafurteils durch die zuständige Polizeibehörde auferlegt worden ist, so ist letztere befugt, diese Handlung auf Kosten des Ungehorsamen vornehmen zu lassen und, vorbehaltlich seiner Verpflichtung zum Ersatze des etwa verursachten Schadens, den von ihr festgestellten Kostenaufwand nach den gesetzlichen Bestimmungen über Beitreibung von Untersuchungskosten . . . . von demselben zu erheben.

Art. 18.

I. Ist in den Fällen, in welchen nach dem gegenwärtigen Gesetzbuche die Einziehung einzelner Sachen oder die Schließung einer Anstalt zulässig ist, die Verfolgung oder Verurteilung einer bestimmten Person nicht ausführbar, so können die bezeichneten Maßnahmen von dem Richter selbständig erkannt werden.

II. Unter denselben Voraussetzungen kann der Richter selbständig aussprechen, daß die Polizeibehörde berechtigt ist, die in den Art. 73 Abs. III, 105 Abs. I . . . . . vorgesehenen Verfügungen zu erlassen.

Art. 20 Abs. I.

In Fällen, welche mit Strafe gesetzlich bedroht sind, ist die

zuständige Polizeibehörde, vorbehaltlich der späteren Strafverfolgung, soweit nötig, zur vorläufigen Einschreitung befugt.

Art. 73.

I. Wer den Verordnungen, ober- oder ortspolizeilichen Vorschriften über Anlage, Einrichtung oder Abänderung, sowie über Entleerung und bauliche Instandhaltung von Abtritten, Dung- und Versitzgruben in Wohngebäuden oder in unmittelbarer Nähe von Wohnungen, Brunnen oder Brunnenquellen zuwiderhandelt, wird an Geld bis zu fünfundvierzig Mark gestraft.

II. Gleicher Strafe unterliegt, wer den ortspolizeilichen Vorschriften über das Beziehen neuhergestellter Wohnungen oder Wohnungsräume zuwiderhandelt.

III. Im Falle des Abs. I hat der Richter zu erkennen, daß die Polizeibehörde berechtigt ist, die Beseitigung des vorschriftswidrigen Zustandes zu verfügen.

IV. Die nach Maßgabe des gegenwärtigen Artikels erkannten Geldstrafen fließen zu zwei Dritteilen in die Armenkasse des Ortes der Übertretung.

Art. 76.

An Geld bis zu fünfundvierzig Mark oder mit Haft bis zu 8 Tagen wird gestraft, wer den oberpolizeilichen Vorschriften zur Verhütung von Gefahren für die Gesundheit,

2. beim Anstreichen oder Bemalen von Wohnungsräumen zuwiderhandelt.

Art. 101.

I. In den Landesteilen rechts des Rheins werden Bauherrn, Baumeister und Bauhandwerker an Geld bis zu einhundertfünfzig Mark oder mit Haft gestraft, wenn sie bei einem Neubau oder einer Baureparatur die festgesetzte Baulinie willkürlich abändern oder den in den bestehenden Verordnungen oder ortspolizeilichen Vorschriften begründeten baupolizeilichen Anordnungen zuwiderhandeln.

II. Baupolizeiliche Vorschriften dürfen, vorbehaltlich der Bestimmung des folgenden Absatzes, nur zu dem Zwecke der Feuersicherheit und Festigkeit der Bauführung, sowie der Gesundheit erlassen werden.

III. Für Städte von mehr als 20,000 Seelen können im Interesse der Verschönerung baupolizeiliche Anordnungen durch Verordnung oder ortspolizeiliche Vorschrift getroffen werden. Die hierauf gegründeten Abänderungen des Bauplanes dürfen jedoch die Kosten der Bauführung nicht vermehren.

Art. 103.

Baumeister und Bauhandwerker, welche die durch ortspolizeiliche Vorschriften festgesetzten besonderen Verpflichtungen ihres Berufes über Anzeige unternommener Bauten und Bauarbeiten vernachlässigen, unterliegen einer Geldstrafe bis zu fünfundvierzig Mark.

Art. 104.

I. Obrigkeitlich aufgestellte Sachverständige, welche die ihnen obliegende Untersuchung eines Baues mit Gefahr für Personen oder fremdes Eigentum fahrlässiger Weise versäumen, werden, insoferne nicht disziplinäre Ahndung stattfindet, an Geld bis zu neunzig Mark gestraft.

II. Gleicher Strafe unterliegen andere Sachverständige, welche nach übernommenem obrigkeitlichen Auftrage die Untersuchung eines Baues mit Gefahr für Personen oder fremdes Eigentum fahrlässiger Weise versäumen.

Art. 105.

I. In den Fällen des § 367 Ziff. 13—15 und § 368 Ziff. 3 und 4 des St.G.B. für das Deutsche Reich und der Art. 101 und 102 des gegenwärtigen Gesetzes hat der Richter im Strafurteile auszusprechen, daß die Polizeibehörde berechtigt ist, die Beseitigung des ordnungswidrigen Zustandes anzuordnen und zu diesem Zwecke die Sicherstellung, Abänderung, den gänzlichen oder teilweisen Abbruch des betreffenden Bauwerkes oder der betreffenden Vorrichtung zu verfügen.

II. Besteht Gefahr auf dem Verzuge, so ist die Polizeibehörde berechtigt, die im vorstehenden Absatze bezeichneten Maßregeln, vorbehaltlich der Strafverfolgung, sofort vorzukehren.

Art. 131 Abs. I.

Wer den Verordnungen über Prüfung ..... und Gebrauch von Dampf- und anderen sicherheitsgefährlichen Maschinen und dazu

gehörigen Vorrichtungen und Leitungsröhren zuwiderhandelt, wird an Geld bis zu einhundertfünfzig Mark gestraft.

III.

Bestimmungen der Reichsgewerbeordnung

in der Fassung des Reichsgesetzes vom 1. Juli 1883 (RGBl. S. 177).

§ 16.

I. Zur Errichtung von Anlagen, welche durch die örtliche Lage oder die Beschaffenheit der Betriebsstätte für die Besitzer oder Bewohner der benachbarten Grundstücke oder für das Publikum überhaupt erhebliche Nachteile, Gefahren oder Belästigungen herbeiführen können, ist die Genehmigung der nach den Landesgesetzen zuständigen Behörde erforderlich.

II. Es gehören dahin:

Schießpulverfabriken, Anlagen zur Feuerwerkerei und zur Bereitung von Zündstoffen aller Art, Gasbereitungs- und Gasbewahrungsanstalten, Anstalten zur Destillation von Erdöl, Anlagen zur Bereitung von Braunkohlenteer, Steinkohlenteer und Koaks, sofern sie außerhalb der Gewinnungsorte des Materials errichtet werden, Glas- und Rußhütten, Kalk-, Ziegel- und Gipsöfen, Anlagen zur Gewinnung roher Metalle, Röstöfen, Metallgießereien, sofern sie nicht bloße Tiegelgießereien sind, Hammerwerke, chemische Fabriken aller Art, Schnellbleichen, Firnißsiedereien, Stärkefabriken, mit Ausnahme der Fabriken zur Bereitung von Kartoffelstärke, Stärkesyrupsfabriken, Wachstuch-, Darmsaiten-, Dachpappen- und Dachfilzfabriken, Leim-, Thran- und Seifensiedereien, Knochenbrennereien, Knochendarren, Knochenkochereien und Knochenbleichen, Zubereitungsanstalten für Tierhaare, Talgschmelzen, Schlächtereien, Gerbereien, Abdeckereien, Poudretten- und Düngpulverfabriken, Stauanlagen für Wassertriebwerke (§ 23), Hopfen-Schwefeldörren, Asphaltkochereien und Pechsiedereien, soweit sie außerhalb der Gewinnungsorte des Materials errichtet werden, Strohpapierstofffabriken, Darmzubereitungsanstalten, Fabriken, in welchen Dampfkessel oder andere Blechgefäße durch Vernieten hergestellt werden,

Kalifabriken und Anstalten zum Imprägnieren von Holz mit erhitzten Teerölen, Kunstwollefabriken, Anlagen zur Herstellung von Celluloid und Dégrasfabriken, Fabriken, in welchen Röhren aus Blech durch Vernieten hergestellt werden, Anlagen zur Erbauung eiserner Schiffe, zur Herstellung eiserner Brücken oder sonstiger eiserner Baukonstruktionen, Anlagen zur Destillation oder zur Verarbeitung von Teer und von Teerwasser, Anlagen, in welchen aus Holz oder ähnlichem Fasermaterial auf chemischem Wege Papierstoff hergestellt wird (Cellulosefabriken), Anlagen, in welchen Albuminpapier hergestellt wird, Anstalten zum Trocknen und Einsalzen ungegerbter Tierfelle, Verbleiungs-, Verzinnungs- und Verzinkungsanstalten.

III. Das vorstehende Verzeichnis kann, je nach Eintritt oder Wegfall der im Eingang gedachten Voraussetzung durch Beschluß des Bundesrates, vorbehaltlich der Genehmigung des nächstfolgenden Reichstages, abgeändert werden.

§ 17.

I. Dem Antrage auf die Genehmigung einer solchen Anlage müssen die zur Erläuterung erforderlichen Zeichnungen und Beschreibungen beigefügt werden.

II. Ist gegen die Vollständigkeit dieser Vorlagen nichts zu erinnern, so wird das Unternehmen mittelst einmaliger Einrückung in das zu den amtlichen Bekanntmachungen der Behörde (§ 16) bestimmte Blatt zur öffentlichen Kenntnis gebracht, mit der Aufforderung, etwaige Einwendungen gegen die neue Anlage binnen 14 Tagen anzubringen. Die Frist nimmt ihren Anfang mit Ablauf des Tages, an welchem das die Bekanntmachung enthaltende Blatt ausgegeben worden, und ist für alle Einwendungen, welche nicht auf privatrechtlichen Titeln beruhen, präklusivisch.

§ 18.

Werden keine Einwendungen angebracht, so hat die Behörde zu prüfen, ob die Anlage erhebliche Gefahren, Nachteile oder Belästigungen für das Publikum herbeiführen könne. Aufgrund dieser Prüfung, welche sich zugleich auf die Beachtung der bestehenden bau-, feuer- und gesundheitspolizeilichen Vorschriften erstreckt, ist die Ge-

nehmigung zu versagen, oder, unter Festsetzung der sich als nötig ergebenden Bedingungen, zu erteilen. Zu den letzteren gehören auch diejenigen Anordnungen, welche zum Schutze der Arbeiter gegen Gefahr für Gesundheit und Leben notwendig sind. Der Bescheid ist schriftlich auszufertigen und muß die festgesetzten Bedingungen enthalten; er muß mit Gründen versehen sein, wenn die Genehmigung versagt oder nur unter Bedingungen erteilt wird.

§ 19.

I. Einwendungen, welche auf besonderen privatrechtlichen Titeln beruhen, sind zur richterlichen Entscheidung zu verweisen, ohne daß von der Erledigung derselben die Genehmigung der Anlage abhängig gemacht wird.

II. Andere Einwendungen dagegen sind mit den Parteien vollständig zu erörtern. Nach Abschluß dieser Erörterung erfolgt die Prüfung und Entscheidung nach den im § 18 enthaltenen Vorschriften. Der Bescheid ist sowohl dem Unternehmer, als dem Widersprechenden zu eröffnen.

§ 20.

I. Gegen den Bescheid ist Rekurs an die nächstvorgesetzte Behörde zulässig, welcher bei Verlust desselben binnen vierzehn Tagen, vom Tage der Eröffnung des Bescheides an gerechnet, gerechtfertigt werden muß.

II. Der Rekursbescheid ist den Parteien schriftlich zu eröffnen und muß mit Gründen versehen sein.

§ 22.

I. Die durch unbegründete Einwendungen erwachsenden Kosten fallen dem Widersprechenden, alle übrigen Kosten, welche durch das Verfahren entstehen, dem Unternehmer zur Last.

II. In den Bescheiden über die Zulässigkeit der neuen Anlage wird zugleich die Verteilung der Kosten festgesetzt.

§ 23.

I. Bei den Stauanlagen für Wassertriebwerke sind außer den Bestimmungen der §§ 17 bis 22 die dafür bestehenden landesgesetzlichen Vorschriften anzuwenden.

II. Der Landesgesetzgebung bleibt vorbehalten, für solche Orte, in welchen öffentliche Schlachthäuser in genügendem Umfange vorhanden sind oder errichtet werden, die fernere Benutzung bestehender und die Anlage neuer Privat-Schlächtereien zu untersagen.

III. Der Landesgesetzgebung bleibt ferner vorbehalten, zu verfügen, inwieweit durch Ortsstatuten darüber Bestimmung getroffen werden kann, daß einzelne Ortsteile vorzugsweise zu Anlagen der in § 16 erwähnten Art zu bestimmen, in anderen Ortsteilen aber dergleichen Anlagen entweder gar nicht oder nur unter besonderen Beschränkungen zuzulassen sind.

§ 24.

I. Zur Anlegung von Dampfkesseln, dieselben mögen zum Maschinenbetriebe bestimmt sein oder nicht, ist die Genehmigung der nach den Landesgesetzen zuständigen Behörde erforderlich. Dem Gesuche sind die zur Erläuterung erforderlichen Zeichnungen und Beschreibungen beizufügen.

II. Die Behörde hat die Zulässigkeit der Anlage nach den bestehenden bau-, feuer- und gesundheitspolizeilichen Vorschriften, sowie nach denjenigen allgemeinen polizeilichen Bestimmungen zu prüfen, welche von dem Bundesrat über die Anlegung von Dampfkesseln erlassen werden. Sie hat nach dem Befunde die Genehmigung entweder zu versagen, oder unbedingt zu erteilen, oder endlich bei Erteilung derselben die erforderlichen Vorkehrungen und Einrichtungen vorzuschreiben.

III. Bevor der Kessel in Betrieb genommen wird, ist zu untersuchen, ob die Ausführung den Bestimmungen der erteilten Genehmigung entspricht. Wer vor dem Empfange der hierüber auszufertigenden Bescheinigung den Betrieb beginnt, hat die im § 147 angedrohte Strafe verwirkt.

IV. Die vorstehenden Bestimmungen gelten auch für bewegliche Dampfkessel.

V. Für den Rekurs und das Verfahren über denselben gelten die Vorschriften der §§ 20 und 21.

§ 25.

I. Die Genehmigung zu einer der in den §§ 16 und 24 be-

zeichneten Anlagen bleibt so lange in Kraft, als keine Änderung in der Lage oder Beschaffenheit der Betriebsstätte vorgenommen wird, und bedarf unter dieser Voraussetzung auch dann, wenn die Anlage an einen neuen Erwerber übergeht, einer Erneuerung nicht. Sobald aber eine Veränderung der Betriebsstätte vorgenommen wird, ist dazu die Genehmigung der zuständigen Behörde nach Maßgabe der §§ 17 bis 23 einschließlich, beziehungsweise des § 24 notwendig. Eine gleiche Genehmigung ist erforderlich bei wesentlichen Veränderungen in dem Betriebe einer der im § 16 genannten Anlagen. Die zuständige Behörde kann jedoch auf Antrag des Unternehmers von der Bekanntmachung (§ 17) Abstand nehmen, wenn sie die Überzeugung gewinnt, daß die beabsichtigte Veränderung für die Besitzer oder Bewohner benachbarter Grundstücke oder das Publikum überhaupt neue oder größere Nachteile, Gefahren oder Belästigungen, als mit der vorhandenen Anlage verbunden sind, nicht herbeiführen werde.

II. Diese Bestimmungen finden auch auf gewerbliche Anlagen (§§ 16 und 24) Anwendung, welche bereits vor Erlaß dieses Gesetzes bestanden haben.

§ 26.

Soweit die bestehenden Rechte zur Abwehr benachteiligender Einwirkungen, welche von einem Grundstücke aus auf ein benachbartes Grundstück geübt werden, dem Eigentümer oder Besitzer des letzteren eine Privatklage gewähren, kann diese Klage einer mit obrigkeitlicher Genehmigung errichteten gewerblichen Anlage gegenüber niemals auf Einstellung des Gewerbebetriebes, sondern nur auf Herstellung von Einrichtungen, welche die benachteiligende Einwirkung ausschließen, oder, wo solche Einrichtungen unthunlich oder mit einem gehörigen Betriebe des Gewerbes unvereinbar sind, auf Schadloshaltung gerichtet werden.

§ 27.

Die Errichtung oder Verlegung solcher Anlagen, deren Betrieb mit ungewöhnlichem Geräusch verbunden ist, muß, sofern sie nicht schon nach den Vorschriften der §§ 16 bis 25 der Genehmigung bedarf, der Ortspolizeibehörde angezeigt werden. Letztere hat, wenn in der Nähe der gewählten Betriebsstätte Kirchen, Schulen oder

andere öffentliche Gebäude, Krankenhäuser oder Heilanstalten vorhanden sind, deren bestimmungsmäßige Benutzung durch den Gewerbebetrieb auf dieser Stelle eine erhebliche Störung erleiden würde, die Entscheidung der höheren Verwaltungsbehörde darüber einzuholen, ob die Ausübung des Gewerbes an der gewählten Betriebsstätte zu untersagen oder nur unter Bedingungen zu gestatten sei.

§ 49.

I. Bei Erteilung der Genehmigung zu einer Anlage der in den §§ 16 und 24 bezeichneten Arten, imgleichen zur Anlegung von Privat-Kranken-, Privat-Entbindungs- und Privat-Irrenanstalten, zu Schauspielunternehmungen, sowie zum Betriebe der im § 33 gedachten Gewerbe, kann von der genehmigenden Behörde den Umständen nach eine Frist festgesetzt werden, binnen welcher die Anlage oder das Unternehmen bei Vermeidung des Erlöschens der Genehmigung begonnen und ausgeführt, und der Gewerbebetrieb angefangen werden muß. Ist eine solche Frist nicht bestimmt, so erlischt die erteilte Genehmigung, wenn der Inhaber nach Empfang derselben ein ganzes Jahr verstreichen läßt, ohne davon Gebrauch zu machen.

II. Eine Verlängerung der Frist kann von der Behörde bewilligt werden, sobald erhebliche Gründe nicht entgegenstehen.

III. Hat der Inhaber einer solchen Genehmigung seinen Gewerbebetrieb während eines Zeitraums von drei Jahren eingestellt, ohne eine Fristung nachgesucht und erhalten zu haben, so erlischt dieselbe.

IV. Für die im § 16 aufgeführten Anlagen darf die nachgesuchte Fristung so lange nicht versagt werden, als wegen einer durch Erbfall oder Konkurserklärung entstandenen Ungewißheit über das Eigentum an einer Anlage oder in Folge höherer Gewalt der Betrieb entweder gar nicht oder nur mit erheblichem Nachteile für den Inhaber oder Eigentümer der Anlage stattfinden kann.

V. Das Verfahren für die Fristung ist dasselbe, wie für die Genehmigung neuer Anlagen.

§ 51.

I. Wegen überwiegender Nachteile und Gefahren für das Gemeinwohl kann die fernere Benutzung einer jeden gewerblichen Anlage durch die höhere Verwaltungsbehörde zu jeder Zeit untersagt werden.

Doch muß dem Besitzer alsdann für den erweislichen Schaden Ersatz geleistet werden.

II. Gegen die untersagende Verfügung ist der Rekurs zulässig; wegen der Entschädigung steht der Rechtsweg offen.

§ 147 Abs. I Ziff. 2 und Abs. III.

I. Mit Geldstrafe bis zu dreihundert Mark und im Unvermögensfalle mit Haft wird bestraft:

2) wer eine gewerbliche Anlage, zu der mit Rücksicht auf die Lage oder Beschaffenheit der Betriebsstätte oder des Lokals eine besondere Genehmigung erforderlich ist (§§ 16 und 24), ohne diese Genehmigung errichtet, oder die wesentlichen Bedingungen unter welchen die Genehmigung erteilt worden, nicht innehält, oder ohne neue Genehmigung eine wesentliche Veränderung der Betriebsstätte oder eine Verlegung des Lokals oder eine wesentliche Veränderung in dem Betriebe der Anlage vornimmt.

III. In dem Falle zu 2 kann die Polizeibehörde die Wegschaffung der Anlage oder die Herstellung des den Bedingungen entsprechenden Zustandes derselben anordnen.

IV.

Kgl. Allerhöchste Verordnung vom 16. Mai 1876 „die Aufführung von Gebäuden im offenen (Pavillon-) Bausystem betr.“

Wir finden Uns bewogen, hinsichtlich der Aufführung von Gebäuden im offenen (Pavillon-) Bausystem aufgrund Art. 101 Absatz 2 des Polizeistrafgesetzbuches für Bayern vom 26. Dezember 1871 zu verordnen, was folgt:

§ 1.

Bei Anlegung von neuen Straßen kann für die Aufführung von Gebäuden das offene (Pavillon-) Bausystem mit oder ohne Vorgärten durch ortspolizeiliche Vorschrift angeordnet werden, wenn diese Bauweise zum Zwecke der Gesundheit von dem zuständigen technischen Organe begutachtet wird.

In diesem Falle können auch die durch die Anforderungen der Gesundheitspflege bedingten Anordnungen über die Höhe und Länge der Gebäude, Größe der Zwischenräume zwischen denselben und die Ueberbauung der Hofräume durch ortspolizeiliche Vorschriften getroffen werden.

§ 2.

Das in § 1 erwähnte zuständige technische Organ bildet in Unserer Haupt- und Residenzstadt München der Gesundheitsrat, in den übrigen Orten der amtliche Arzt, und zwar im Benehmen mit der Gesundheitskommission, wo eine solche besteht.

§ 3.

Für Bauführungen an bereits angelegten Straßen, an welchen das offene (Pavillon-) Bausystem besteht, kann die Beibehaltung dieser Bauweise unter der in § 1 Abs. 1 erwähnten Voraussetzung durch ortspolizeiliche Vorschrift verfügt werden.

§ 4.

Der Vollziehbarkeits-Erklärung der aufgrund der §§ 1 und 3 erlassenen ortspolizeilichen Vorschriften durch die Kreisregierung, Kammer des Innern, hat die Einvernahme des Kreismedizinal-Ausschusses voranzugehen.

Hat eine Entscheidung durch Unser Staatsministerium des Innern einzutreten, so ist der Obermedizinalausschuß mit seinem Gutachten zu vernehmen.

§ 5.

Gegenwärtige Verordnung tritt mit dem Tage ihrer Veröffentlichung durch das Gesetz- und Verordnungsblatt in den Landesteilen rechts des Rheins in Wirksamkeit.

V.

Königl. Allerhöchste Verordnung vom 19. März 1874, die Verhütung von Feuersgefahren durch leicht Feuer fangende Gegenstände betr. (§ 1—5.)

Wir finden Uns bewogen, unter Bezugnahme auf § 368 Ziff. 8 des Strafgesetzbuches für das Deutsche Reich und vorbehaltlich der

Vorschrift in § 367 Ziff. 6 l. c. aufgrund des Art. 2 Ziff. 14 des Polizeistrafgesetzbuches für Bayern vom 26. Dezember 1871 zur Verhütung von Feuersgefahren durch leicht feuerfangende Gegenstände zu verordnen, was folgt:

§ 1.

Als Stoffe, auf welche die nachstehenden Vorschriften Anwendung zu finden haben, werden erklärt:

I. Ungereinigtes Petroleum, Petroleum-Aether, Benzin, Ligroin, Camphin, Pinolin, Phothogen, Schwefeläther und andere flüssige Ätherarten, Schwefelkohlenstoff (Schwefelalkohol);

II. Weingeist, Holzgeist, Terpentinöl, gereinigtes Petroleum, Solaröl;

III. Phosphor und Reibfeuerzeuge.

Unser Staatsministerium des Innern ist ermächtigt, auch andere hier nicht genannte Stoffe als unter gegenwärtige Verordnung fallend zu erklären.

§ 2.

Für die Errichtung oder wesentliche Veränderung von Fabriken oder Werkstätten zur Zubereitung oder Verarbeitung der in § 1 bezeichneten Stoffe sind die Vorschriften der Reichsgewerbe-Ordnung vom 21. Juni 1869 § 16 und folgende und Unserer zum Vollzuge derselben ergangenen Verordnung vom 4. Dezember 1872 § 3 und folgende maßgebend.

§ 3.

Wer sich mit der Zubereitung und Verarbeitung jener Stoffe befassen will, hat überdies und zwar vor dem Beginne des Betriebes bei der Distriktspolizeibehörde hievon Anzeige zu erstatten und den von letzterer hierauf ergehenden Anordnungen sich zu unterwerfen.

§ 4.

Außer den bei Genehmigung derartiger Arbeits-Anlagen und Beschäftigungen ergehenden besonderen Bestimmungen sind folgende Vorschriften einzuhalten:

1) Die Fabrikräume sollen in besonderen, nach allen Richtungen freistehenden, von anderen Gebäuden wenigstens 25 m entfernten Gebäuden angelegt werden.

2) Die zur Erwärmung der Apparate dienende Feuerungen sind

so anzulegen, daß die Heizung von Außen geschieht; ebenso dürfen die Fabriklokalitäten nur von Außen erleuchtet und niemals mit offenem Lichte oder mit brennenden Zigarren oder Tabakspfeifen betreten werden.

3) Die Aufbewahrung der Rohstoffe, soweit diese entzündlich sind, wie der fertigen Produkte muß in besonderen, ausschließlich hiezu bestimmten Räumen geschehen; die Fabrikationsräume dürfen hiezu nicht benützt werden.

4) Die Verfrachtung größerer, 50 Kilogramm oder darüber betragender Quantitäten von rohem oder gereinigtem Petroleum, von Weingeist, Holzgeist, Photogen, Solaröl und Terpentinöl muß in starken, der Ausschwitzung und Verdunstung des Inhaltes möglichst widerstehenden und sorgfältigst verschlossenen Fässern oder Blechgefäßen geschehen; kleinere Quantitäten dieser Stoffe dürfen nur in Gefäßen aus hinreichend starkem Blech oder in Flaschen aus Stein oder Glas versendet werden. Findet die Versendung in steinernen oder gläsernen Flaschen statt, so müssen diese noch in Blechbüchsen oder in hölzernen Kisten oder in Körben mit Kleie, Sägmehl oder Stroh oder ähnlichen Stoffen eingefüttert und vollkommen fest verpackt sein.

Auf die Versendung von nicht über zwei Kilogramm betragenden Quantitäten, welche nicht feuergefährlichen Waren beigepackt sind, finden vorstehende Vorschriften keine Anwendung.

5) Der Inhalt der Gefäße ist an deren Außenseite durch deutliche Aufschrift leicht erkennbar zu machen; auch ist derselbe in den Frachtbriefen ausdrücklich anzugeben.

6) Wenn mit diesen Stoffen beladene Wagen beim Transporte längere Zeit in einem Orte anhalten oder übernachten, hat der Fuhrmann hievon ohne Verzug der Ortspolizeibehörde Anzeige zu erstatten; diese Behörde hat die erforderlichen Sicherungsmaßregeln anzuordnen und insbesondere dafür Sorge zu tragen, daß kein offenes Feuer in die Nähe der Wagen gebracht wird; werden die Wagen eingestellt, so sind sie in bedeckten, verschlossenen Räumen unterzubringen, welche mit einem brennenden Gegenstande nicht betreten werden dürfen.

7) Alle mit dem Auf- und Abladen und dem Transporte solcher

Stoffe beschäftigten Personen haben sich hiebei des Tabakrauchens und jeder sonstigen feuergefährlichen Handlung zu enthalten.

8) Derartige Stoffe dürfen niemals mit explodierenden Stoffen auf ein und dasselbe Fahrzeug verladen werden.

9) Für die Lagerung der in § 1 Ziff. I und II genannten Stoffe innerhalb bewohnter Orte gelten folgende Vorschriften:

a) die in § 1 Ziff. I erwähnten Stoffe dürfen nur in massiv gewölbten Kellern oder in feuersicheren, zu ebener Erde gelegenen Räumen in Quantitäten von höchstens 100 Kilogramm aufbewahrt werden und müssen von anderen Waren getrennt sein. Die Keller dürfen, wenn künstliches Licht notwendig ist, nur mit einer Sicherheitslampe betreten werden.

Ein Auf- oder Abfüllen dieser Stoffe darf nur bei Tageslicht stattfinden.

b) Die in § 1 Ziff. II genannten Stoffe dürfen in gewölbten Kellern oder in feuersicheren, zu ebener Erde gelegenen Räumen in Quantitäten bis zu 750 Kilogramm, Weingeist bis zu 5000 Liter aufbewahrt werden.

Das Auf- und Abfüllen dieser Stoffe darf nur bei Tageslicht oder unter Benützung von Sicherheitslampen geschehen.

c) Bei den zur Aufbewahrung der in § 1 Ziff. I und II aufgeführten Stoffe dienenden Lokalitäten muß die Thürschwelle aus Stein hergestellt und ca. 0,20 m über dem Fußboden erhöht, die Thüren müssen von Eisen und die Fensteröffnungen mit gut schließenden eisernen, von Außen schließbaren Läden versehen sein.

In allen Räumen, in welchen Stoffe der in § 1 Ziff. I und II bezeichneten Art gelagert werden, muß stets ein der gelagerten Menge entsprechendes Quantum Sand vorrätig gehalten werden.

Die Lagergefäße müssen mit einer deutlichen Bezeichnung des Inhaltes versehen sein.

d) Welche Quantitäten dieser Stoffe in den eigentlichen Verkaufslokalitäten vorrätig gehalten werden dürfen, bleibt der ortspolizeilichen Regelung vorbehalten.

e) Die Distriktspolizeibehörden sind ermächtigt, in einzelnen Fällen und unter den von ihnen festzusetzenden Bedingungen eine Erhöhung der unter lit. a und b bezeichneten Lagerungsquantitäten zu gestatten.

Im Übrigen können von den Ortspolizeibehörden in einzelnen Fällen ausnahmsweise Erleichterungen von vorstehenden Bestimmungen gestattet werden.

10) Gereinigtes Petroleum darf im Verkaufslokale nicht in den Originalfässern, sondern nur in Behältern von Blech oder Steingut aufbewahrt werden.

11) Der Detailhandel mit rohem Petroleum ist verboten.

12) Größere Quantitäten der in § 1 Ziff. I und II bezeichneten Stoffe müssen außerhalb der Ortschaften in einzeln stehenden, nicht bewohnten Gebäuden, welche von anderen Häusern mindestens 25 m entfernt sind, gelagert werden.

Die Lagerräume müssen kühl sein, einer etwa eintretenden Verdunstung raschen Abzug gestatten, dürfen mit Licht nur unter Benützung einer Sicherheitslampe betreten und nicht gleichzeitig zur Verwahrung von explodierenden Gegenständen benützt werden.

Größere Lagerhäuser müssen mittelst 0,15 m dicker steinerner Wände in Abteilungen getrennt werden, deren jede ihre besondere Eingangsthüre von der äußeren Seite des Gebäudes haben muß.

Das Rauchen in den Lagerräumen ist verboten.

Entsteht Feuer, welches den gelagerten Stoffen gefährlich werden könnte, so sind dieselben möglichst rasch aus dem Bereiche der Gefahr zu bringen.

13) Als raffiniertes Petroleum darf nur solches Öl zum Verkaufe kommen, welches vollständig frei von den sehr flüchtigen und und leicht entzündlichen Ölen ist und daher unter 45 ° C keine brennbaren Dämpfe entwickelt.

§ 5.

Hinsichtlich der Reibfeuerzeuge werden folgende besondere Vorschriften erlassen:

a) Die zur Fabrikation von Reibfeuerzeugen dienenden Lokalitäten müssen 25 m entfernt von bewohnten Gebäuden sein.

b) Die Magazinierung der Rohstoffe und der Fabrikate hat je in besonderen, von den Arbeitslokalitäten durch Mauern getrennten Räumlichkeiten zu geschehen und im Falle die Aufbewahrungs- und Arbeitslokalitäten unter einem Dache sich befinden, in gewölbten Räumen, welche eiserne Thüren und Fenster mit von Außen schließbaren eisernen Läden haben.

c) Bei der Aufbewahrung und Behandlung des Phosphors, bei der Bereitung der Zündmasse, bei dem Auftragen derselben, endlich bei dem Trocknen und Verpacken der Hölzer sind alle Vorsichtsmaßregeln zu beachten, welche zur Verhütung von Feuersgefahren notwendig sind.

Insbesondere sind im Trockenraume die aufrecht stehenden Reihen von mit Reibfeuerzeugen beladenen Rahmen durch Schirme von Blech zu trennen.

d) Reibfeuerzeuge aller Art müssen in Behältnissen von starkem Eisenblech oder mindestens in sehr festen hölzernen Kisten von nicht über 1 Kubikmeter Größe sorgfältig und fest verpackt sein und zwar der Art, daß der Raum der Kisten völlig ausgefüllt ist.

Die Kisten sind äußerlich mit roten Signaturen zu versehen, auf welchen der Inhalt deutlich zu bezeichnen ist.

e) Die zum Detailverkaufe kommenden Reibfeuerzeuge aller Art müssen durch sorgfältige Verpackung vor Reibung und Verstreuung geschützt sein.

f) In den Verkaufsläden dürfen Vorräte von Reibfeuerzeugen nur bis höchstens 100000 Stück aufbewahrt werden, und zwar an einem von leicht brennbaren Stoffen z. B. Weingeist, Äther, Petroleum u. dergl. entfernten Platze.

Reibfeuerzeuge, welche nur in Papier eingeschlagen sind, müssen in den Verkaufsläden in einer mit Blech ausgeschlagenen und mit einen Blechdeckel versehenen Kiste aufbewahrt werden.

In Lagerhäusern und Magazinen dürfen in gut zugenagelten Kisten bis zu fünf Millionen Stück aufbewahrt werden.

Darüber hinausgehende Quantitäten sind in besonderen,

außerhalb bewohnter Orte gelegenen, freistehenden Magazinen zu lagern.

VI.

Vollzugsvorschriften zur Bauordnung für die k. Haupt- und Residenzstadt München vom 29. Mai 1896.

Die Lokalbaukommission und der Stadtmagistrat München erlassen nach Maßgabe ihrer Zuständigkeiten aufgrund des § 368 Ziff. 8 des Reichsstrafgesetzbuches und der Art. 73, 94, 101 und 103 des Polizeistrafgesetzbuches, der §§ 9, 75 und 96 der Münchener Bauordnung vom 29. Juli 1895 und der Allerhöchsten Verordnung vom 16. Mai 1876 „die Aufführung von Gebäuden im offenen (Pavillon-) Bausystem betr." nachstehende von der k. Regierung von Oberbayern, Kammer des Innern, mit Entschließung vom 29. Mai 1896 Nr. 19169 für vollziehbar erklärte ortspolizeiliche Vorschriften:

A.

Erbauung von Gebäuden im offenen Bausystem.

§ 1.

Bei Aufführung von Gebäuden an denjenigen Straßen und Plätzen, für welche das offene (Pavillon-) Bausystem festgesetzt ist, finden nachstehende Vorschriften mit der Maßgabe Anwendung, daß jene, durch zwei Querstraßen begrenzte Seiten der genannten Straßen, welche bereits ihrer größeren Ausdehnung nach zusammenhängend gebaut sind, nur der Bestimmung des § 5 unterliegen.

§ 2.

1. Wird an denjenigen der vorangeführten Straßen und Plätze, welche noch nicht angelegt sind, oder an noch nicht angelegten Verlängerungen bereits bestehender Straßen die Erbauung von Gebäuden beabsichtigt, so ist der Lokalbaukommission für die betr. Straße bezw. für den zwischen zwei Querstraßen liegenden Straßenteil ein Situationsplan im Maßstabe 1 : 1000 zur Genehmigung in Vorlage zu bringen, welcher für die betreffende Straßenstrecke sämtliche bereits bestehende Gebäude, ferner die bestehenden Grenzen der Anwesen und

die Namen der Besitzer, sowie die beabsichtigte Feststellung der Pavillonzwischenräume zu enthalten hat.

2. Das Gleiche gilt für diejenigen Straßen und Straßenteile, welche zwar bereits angelegt und bebaut sind, für welche aber ein Bebauungsplan noch nicht festgesetzt ist, und deren bisherige Bebauungsweise nach Beschluß der Baupolizeibehörde der Regelung bedarf.

§ 3.

Die Verbescheidung dieser Bebauungspläne erfolgt im Benehmen mit dem Stadtmagistrate und nach Einvernahme aller Beteiligten.

Für dieselbe sind folgende Grundsätze maßgebend:

I. Neben der Errichtung von Einzelgebäuden ist auch die Ausführung von Gebäudegruppen zulässig, doch müssen die einzelnen Fassaden einer solchen Gruppe in ihrer architektonischen Ausbildung im allgemeinen übereinstimmen.

II. Die Länge der einzelnen Gebäude bezw. Gebäudegruppen richtet sich nach den Verhältnissen der betreffenden Straße und deren Umgebung, darf jedoch nach keiner Richtung das Maß von 45 m überschreiten. Bei Doppeleckhäusern und Gebäudegruppen an mehr als zwei Straßen darf die abgewickelte gesamte Länge der Fassaden nicht mehr als 100 m betragen. Ausnahmen sind nur unter besonderen Verhältnissen, insbesondere für industrielle Anlagen und Gebäude, welche öffentlichen Zwecken dienen, zulässig.

III. Die Breite der Zwischenräume zwischen den einzelnen Gebäuden und Gebäudegruppen muß mindestens 7 m betragen.

In einen gemeinsam einzuhaltenden Pavillonzwischenraum haben sich die beiden angrenzenden Anwesen in der Weise zu teilen, daß der auf jedes derselben entfallende Teil von der auf dem Bebauungsplane angegebenen Grenze ab zu messen ist, und an Breite einem Maße gleich dem zehnten Teile der Summe der Höhe, Tiefe und halben Länge des zu erbauenden Einzelbaues bezw. Gebäudeblockes, abgerundet auf den nächst niedrigeren durch 0,5 teilbaren Meterbetrag entspricht, mindestens aber 3,5 m beträgt.

Privatrechtliche Vereinbarungen, welche eine von vorstehender Regel abweichende Teilung des Pavillonzwischenraumes unter zwei

aneinander grenzenden Anwesen bezwecken, kommen für die baupolizeiliche Würdigung nur insoweit in Betracht, als die vorgeschriebene Gesamtbreite des Pavillonzwischenraumes hiedurch keine Verringerung erfährt.

Hält jedoch ein älteres, in seinem Bestand gesichertes Gebäude einen geringeren Abstand als 3,5 m von der Grenze ein, so genügt die nach obigen Bestimmungen zu berechnende Breite des auf das Nachbaranwesen treffenden Teiles des Pavillonzwischenraumes. Doch sind in diesem Falle die Vorschriften des § 68 Abs. I M. BO. maßgebend.

VI. In den Pavillonzwischenraum dürfen geschlossene Ausbauten, wie Erker und Risalite, sowie Balkone und gedeckte Veranden mit einer Ausladung von höchstens einem Fünftel, und ungedeckte Veranden und Freitreppen mit einer Ausladung von höchstens einem Drittel der Breite des Grenzabstandes hervortreten, mit der Einschränkung jedoch, daß letzterer vor geschlossenen Einbauten, Balkonen und gedeckten Veranden mindestens 3,5 m und vor Freitreppen und ungedeckten Veranden mindestens 2,4 m betragen muß. Die Ausdehnung solcher Ausbauten darf ein 1/6 der mittleren Tiefe des betreffenden Anwesens und 1/2 der Länge der Seitenfront nicht überschreiten.

§ 4.

Der für das Vordergebäude an der Straße festgesetzte Abstand von der Grenze ist auch bei den Rückgebäuden einzuhalten und muß vorbehaltlich der weitergehenden Vorschriften des § 71 M. BO. mindestens 3 1/2 m betragen. Die Wirkung des Pavillonzwischenraumes reicht jedoch über die Grenze des Anwesens nicht hinaus.

In einer größeren Entfernung als 45 m von der Baulinie darf jedoch der Pavillonzwischenraum mit Gebäuden von einem Stockwerke über dem Erdgeschosse und höchstens 8 m Höhe schlechthin, mit höheren Gebäuden dann überbaut werden, wenn sich an der rückwärtigen Nachbargrenze eine hochüberragende Mauer befindet.

Außerdem können in geringerer Entfernung von der Baulinie kleinere, wirtschaftlichen Zwecken dienende, ebenerdige Rückgebäude von nicht mehr als 6 m Firsthöhe als Waschhäuser, Stallungen, Remisen, Hausmeisterwohnungen und dergleichen unter der Bedingung

gestattet werden, daß die Fassaden derselben eine architektonische Ausgestaltung erhalten.

An der Baulinie zwischen den Einzelpavillons bezw. Gebäudegruppen kann die Herstellung überdeckter Einfahrten von nicht mehr als 6 m Firsthöhe und 9 m Tiefe genehmigt werden, soferne nicht ästhetische Bedenken entgegenstehen. Dieselben dürfen nur mit Gitterthoren, welche den Durchzug der Luft nicht beeinträchtigen, verschlossen werden.

Bei Festsetzung des Hofraumes wird der Pavillonzwischenraum auf die Tiefe des Vordergebäudes nicht in Rechnung gezogen. Von der hienach noch verbleibenden Fläche muß 1/3 als Hofraum unüberbaut verbleiben.

§ 5.

Die zulässige Höhe der nach § 1 im offenen Bausystem zu errichtenden Gebäude richtet sich nach der Breite der betreffenden Straße und den desfallsigen Bestimmungen der Münchener Bauordnung.

Dieselbe darf jedoch in keinem Falle 20 m und drei Stockwerke über dem Erdgeschoß übersteigen. Im Dachgeschosse sind nur 4 zum dauernden Aufenthalte für Menschen verwendbare Räume zulässig, deren Gesamtfläche die Hälfte der Dachbodenfläche nicht überschreiten darf.

Für Eckhäuser, die mit der einen Front an einer Straße mit geschlossener und mit der anderen Front an einer Straße mit offener Bauweise liegen, gelten die Vorschriften des Abs. I und II nicht. Dieselben dürfen jene Höhe und Stockwerkzahl erhalten, die nach § 31 und 32 der Bauordnung zulässig ist.

§ 6.

Die Bestimmungen des § 1—5 finden auch auf bestehende Vorder- und Rückgebäude dann Anwendung, wenn dieselben durch Umbau eine vollständige Umgestaltung erfahren. In diesem Falle darf indessen die bisherige Zahl der bewohnten Geschosse beibehalten werden.

Besondere Bestimmungen.

Abgesehen von den in §§ 1 mit 6 erlassenen allgemeinen Vor-

schriften gelten für die nachstehend bezeichneten Teile des Stadtgebiets folgende besondere Bestimmungen:

§ 7.

Für den südlich der Landsbergerstraße und westlich der nach Holzkirchen führenden Bahn gelegenen Teil des Stadtgebiets gelten, soweit für die in demselben anzulegenden Straßen die offene Bauweise festgesetzt wird, folgende weitere Beschränkungen:

Die Frontlänge der einzelnen Gebäude oder Gebäudegruppen darf 30 m nicht übersteigen.

Die Breite der Zwischenräume zwischen den einzelnen Gebäuden oder Gebäudegruppen muß mindestens 10 m betragen.

Die Rückgebäude dürfen nicht mehr als ein Stockwerk über dem Erdgeschosse erhalten.

Die Hofräume müssen auf eine Tiefe, welche der nach § 30 M. BO. zu messenden Höhe der Vordergebäude entspricht, ohne jede Überbauung frei bleiben.

Ausnahmen sind nur unter besonderen Verhältnissen nach Einvernahme des Gesundheitsrates, insbesondere für industrielle Anlagen und Gebäude, welche öffentlichen Zwecken dienen, zulässig.

§ 8.

Die Bauanlagen an der Theresienwiese.

I. Der zur Überbauung bestimmte Teil der Theresienwiese wird begrenzt von dem südlich nächst der Kreuzung der Bavariastraße mit der Eisenbahn beginnenden Bavariaring, der Ostseite der Rennbahnstraße, der Südseite der Schwanthalerstraße, der Westseite der St. Paulstraße, der Südseite der Findlingstraße bis zur Goethestraße, der Westseite der Goethestraße bis zum Goetheplatz, der Nordseite der Mozartstraße, der Westseite der Herzog-Heinrichstraße bis zur Lindwurmstraße, endlich der Nordwestseite der Lindwurmstraße bis zum Bahnkörper und diesen selbst bis zu seiner Kreuzung mit der Bavariastraße.

Innerhalb dieses Bezirkes finden die folgenden Bestimmungen keine Anwendung auf der Westseite der Herzog-Heinrichstraße von der Lindwurmstraße bis zur Kreuzung mit der Mozartstraße auf eine

Bauplatztiefe von 40 m, sowie die Nordwestseite der Lindwurmstraße bis zu einer Tiefe von 50 m, an der Einmündung der Kobellstraße in die Herzog-Heinrichstraße, an den Einmündungen der Hermann Schmid-, Stieler-, Güll- und Poccistraße in die Lindwurmstraße, aber nur die Eckhäuser, während das dem Eckhaus folgende Gebäude in den neuen Straßen mit Einschluß des Rückplatzes den beschränkenden Bestimmungen unterworfen ist.

II. 1. An sämtlichen Straßen der vorbezeichneten Bauanlage mit Ausnahme des Bavariarings und der Kobellstraße werden nach dem festgesetzten Baulinienplane 6 m, am Bavariaring 9 m und in der Kobellstraße 5 m breite Vorgärten angelegt.

Die Anlage von Erkern, Freitreppen, Portalvorsprüngen und Vordächern über die Baulinie ist bis zu 1,50 m Maximalausladung gestattet.

Die Vorgärten sind an der Straßenlinie einzufrieden.

2. Die Höhe der Häuser darf in allen Straßen höchstens 2 Stockwerke über dem Erdgeschoß, jedoch nicht mehr als 15 m vom Straßenniveau bis zur oberen Kante des Dachgesimses betragen. Einzelne örtliche Aufbauten um ein weiteres Stockwerk sind jedoch zulässig.

In den örtlichen Aufbauten des Dachraumes dürfen einzelne heizbare Lokale als Zubehör zu den im Anwesen befindlichen Wohnungen, sowie auch als Hausmeisterwohnungen in jederzeit widerruflicher Weise hergestellt werden.

3. In allen Straßen werden nicht bloß Einzelpavillons, sondern auch Pavillongruppen (Doppelbauten) bis zu 35 m Länge zugelassen.

Jede Pavillongruppe muß ein architektonisches Ganze bilden.

Der Abstand der Häuser (bezw. Pavillongruppen) muß in allen Straßen wenigstens 12 m und zwar je 6 m von der Grenze betragen.

In dem Zwischenraum werden nur Erker, Freitreppen, Portalvorsprünge, Vordächer, Veranden und kleine Sommerhäuser zugelassen.

4. Die Höhe der etwaigen Hintergebäude darf höchstens 1 Stockwerk über dem Erdgeschoß, jedoch nicht mehr als 8 m betragen.

Dieselben dürfen keine Mietwohnungen, sondern nur Stallungen, Remisen, Waschküchen oder Dienerwohnungen enthalten.

5. Die Einfriedungen der Anwesen gegen die Straße müssen in Gittern aus Eisen auf Steinsockel so ausgeführt werden, daß zu den Häusern immer ein Gesamtanblick von der Straße aus offen bleibt.

Die Höhe der ganzen Einfriedung darf 2 m, die Höhe des Sockels 0,8 m nicht übersteigen, wobei teilweise Erhöhungen über 2 m für Thore und Pfeiler nicht ausgeschlossen sind.

6. Die Abgrenzungen der Anwesen dürfen auf Vorgartentiefe nicht durch Mauern, sondern nur durch Eisengitter erfolgen.

7. Die Vorgärten müssen als solche erhalten und stets gut unterhalten und dürfen keinesfalls zu gewerblichen Zwecken benützt werden.

8. Jedem Anwesen muß ein sehr geräumiger Hofraum verbleiben.

9. Die ganze Bauanlage muß den Charakter einer Villenanlage erhalten; dieser Charakter darf weder durch Haupt- noch durch Nebengebäude, noch durch ihre Benützungsweise alteriert werden.

Die einzelnen Bauten müssen das Gepräge einer geschmackvollen Architektur tragen.

III. 1. Für das Areal zwischen der Poccistraße, dem Bavariaring und der Bahn gelten im allgemeinen dieselben Vorschriften wie für die ganze Bauanlage. Es bleibt jedoch der Lokalbau-Kommission vorbehalten, inbezug auf Bebauung und Benützung der Rückplätze längs der Bahn zum Zwecke ihrer gewerblichen Ausnützung Ausnahmen zu bewilligen.

2. Es bleibt der Lokalbaukommission vorbehalten, an Stellen, wo die neue und eine andere bereits im Alignement feststehende Bauanlage sich berühren, die zur Vermittlung des Übergangs erforderlichen Modifikationen dieser Vorschriften zu bewilligen und in Zweifelsfällen die Grenze festzusetzen, von welcher an diese Vorschriften absolut maßgebend sind.

3. Endlich bleibt der Lokalbaukommission vorbehalten, auch in anderen besonderen Fällen von den vorstehenden Vorschriften Ausnahmen zu bewilligen, welche weder die Gesundheit der Bewohner benachteiligen, noch dieselben sonst erheblich belästigen.

IV. Mit Rücksicht auf die zwischen dem Stadtmagistrate und einer Mehrzahl von Privatbeteiligten getroffenen Vereinbarungen werden alle Bauplatzabteilungspläne, sowie alle Baupläne, auf welche diese Vereinbarungen von Einfluß sind, dem Stadtmagistrate zur vorgängigen Beschlußfassung mitgeteilt.

§ 9.

Bauführungen auf dem Karolinenplatz.

I. An den im Alignement vorgesehenen Eckabschrägungen dürfen nur solche Gebäude, deren Hauptfront die Länge dieser Eckabschrägungen nicht überschreitet, aufgeführt werden.

Diese Gebäude dürfen höchstens drei Stockwerke über dem Erdgeschosse, die Eckgebäude an der Brienner- und Barerstraße höchstens zwei Stockwerke über dem Erdgeschosse erhalten.

Dachwohnungen oder einzelne heizbare Lokale über dem dritten Stockwerke der ersteren und über dem zweiten Stockwerke der letzteren Gebäude sind ausgeschlossen.

II. Die an den Ecken der Brienner- und Barerstraße aufzuführenden Gebäude müssen in ihrem Äußern den Charakter von Nebengebäuden tragen und mit dem an der einschlägigen Eckabschrägung befindlichen oder herzustellenden Hauptgebäude ein architektonisches Ganze bilden.

Der Abstand der Gebäude muß mindestens 10 m betragen.

§ 10.

Bauführungen zwischen der Schelling-, Augusten-, Neureuther- und Schraudolphstraße.

Für die Bauanlage zwischen der Schelling-, Augusten-, Neureuther- und Schraudolphstraße gelten folgende weitere Beschränkungen:

Die Frontlänge der einzelnen Gebäude oder Gebäudegruppen darf 30 m nicht übersteigen. Ausnahmen hievon sind zulässig an der Arcisstraße, zwischen der Adalbert- und Zieblandstraße, sowie an dem Halbrondell gegenüber dem Portal des nördlichen Friedhofes.

Die Breite der Zwischenräume zwischen den einzelnen Gebäuden oder Gebäudegruppen muß mindestens 10 m betragen.

Die Rückgebäude dürfen nicht mehr als ein Stockwerk über dem Erdgeschosse erhalten.

Abgesehen von geringfügigen Bauwerken, wie Waschhäusern u. dergl., müssen die Hofräume auf eine Tiefe, welche der Gesimshöhe der Vordergebäude entspricht, ohne jede Überbauung frei bleiben.

§ 11.

Bauführungen auf dem Areale des ehemaligen Gemeindebezirks Neuhausen.

I. Für die Bebauung der Grundstücke an:

a) der Prinzenstraße zwischen der Winthirstraße und der Burgfriedensgrenze,

b) der Romanstraße zwischen der Winthirstraße und der Burgfriedensgrenze,

c) der Lachnerstraße zwischen der Renata- und der Richard Wagnerstraße,

d) der Platenstraße zwischen der Renata- und der Richard Wagnerstraße,

e) der Montenstraße zwischen dem Rondell Neuwittelsbach und der Burgfriedensgrenze,

f) der Flüggenstraße,

g) der Aiblingerstraße,

h) der Hubertusstraße zwischen der Richard Wagnerstraße und der Burgfriedensgrenze,

i) der Renatastraße zwischen der Nymphenburger- und Platenstraße,

k) am Rondell Neuwittelsbach,

weiteres für die Bebauung des Grundstückes zwischen der Renata-, Roman-, Winthir- und Prinzenstraße gelten folgende, auch durch von der Stadtgemeinde München mit den beteiligten Grundbesitzern abgeschlossene Verträge gesicherte besondere Baubeschränkungen:

1. Das vorbezeichnete Bauquartier hat den Charakter einer Villenanlage zu erhalten und dieser darf weder durch die Bauweise der darin zu errichtenden Gebäude noch durch die Benützung der Anwesen gestört werden.

2. Die Haupt- und Vordergebäude dürfen, abgesehen von einzelnen Aufbauten, Türmchen, Attiken und dergleichen, nicht höher als einen Stock über dem Erdgeschoß aufgeführt werden.

3. Als Regel soll die Herstellung von Einzelpavillons gelten.

Ausnahmsweise und vorbehaltlich der Zustimmung des Stadtmagistrats dürfen mit Rücksicht auf besondere örtliche Verhältnisse auch Doppelpavillons, deren Gesamtlänge jedoch 35 m nicht übersteigen darf, zugelassen werden.

4. Für Einzelpavillons von mäßigem Umfange wird ein Minimalabstand der Gebäude von der Grenze des Anwesens von 4,50 m festgesetzt, während die Bestimmung des Minimalabstandes größerer Gebäude von der Grenze im einzelnen Falle mit Zustimmung des Magistrats zu erfolgen hat.

5. Die Hintergebäude dürfen nur einen Stock über dem Erdgeschoß haben und ihre Höhe darf 8 m nicht übersteigen.

6. Die Vorgärten müssen als solche angelegt und erhalten werden; ihre Benützung zu gewerblichen Zwecken ist unzulässig.

7. Die Einfriedungen der Anwesen gegen die Straße müssen in Gittern aus Eisen auf Steinsockel so ausgeführt werden, daß zu den Häusern immer ein Gesamtanblick von der Straße aus offen bleibt.

8. Die Abgrenzungen der Vorgärten dürfen auf Vorgartentiefe nicht durch Mauern oder geschlossene Zäune, sondern nur durch Eisengitter erfolgen.

9. Alle Seiten der Gebäude einschließlich der Rückfronten müssen eine entsprechende Fassade erhalten.

10. Die Hofräume müssen auf eine Tiefe, welche der Dachgesimshöhe der Vordergebäude entspricht, ohne jede Überbauung frei bleiben.

11. Innerhalb der ganzen Bauanlage dürfen inhaltlich obenerwähnter Verträge keine lästigen oder lärmenden Gewerbe (§ 16 und ff. der Reichsgewerbe-Ordnung), keine Schweinestallungen, keine Lagerung von Häuten, Fellen, Knochen oder sonstigen übelriechenden oder belästigenden Materialien betrieben werden.

II. Für die Bebauung der Grundstücke zwischen der Renata- und Wendlstraße, dann der Burgfriedensgrenze, insoweit dieselben nicht zu den oben sub Ziff. I aufgeführten Grundstücken gehören, gelten nachstehende besondere Baubeschränkungen:

1. Der Abstand der Gebäude von den Nachbargrenzen muß gleich der halben Gebäudehöhe, mindestens aber 5 m betragen.

2. Die einzelnen Pavillongruppen dürfen keine größere Länge als 35 m erhalten.

Doppelvillen sind gestattet.

3. Die Hauptgebäude dürfen höchstens 2 Stockwerke über dem Erdgeschoß erhalten.

Dachwohnungen jeder Art, sowie einzelne heizbare Räume im Dachraum sind in Gebäuden, welche zwei Stockwerke über dem Erdgeschosse enthalten, unzulässig, wogegen Dachwohnungen in jenen Hauptgebäuden, welche nur ein Stockwerk über dem Erdgeschosse enthalten, zugelassen werden.

Aufbauten bis zu 1/5 des Gebäudeumfanges können gestattet werden.

4. Die Rückgebäude dürfen höchstens ein Stockwerk über dem Erdgeschosse erhalten.

5. Rückgebäude für Wohnungen, soweit letztere nicht etwa lediglich für die Dienerschaft des Vorderhauses bestimmt sind, sind nicht gestattet.

6. Von jedem Anwesen muß mindestens die Hälfte der Grundfläche unüberbaut bleiben.

Die Hofräume müssen auf eine Tiefe, welche der Höhe des Vordergebäudes vom Trottoir bis zur Oberkante des Dachgesimses entspricht, unüberbaut bleiben.

7. Bei Aufführung von Rückgebäuden muß der gleiche Abstand von der Nachbargrenze, wie bei den Vordergebäuden eingehalten werden.

Ausnahmsweise können geringfügige Bauwerke bis zu 4 m Höhe in dem Pavillonzwischenraum zugelassen werden.

8. In dem freien Zwischenraum zwischen den Hauptgebäuden sind Erker oder andere massive Ausbauten nur bis zu 1,5 m Ausladung und bis zu 1/3 der betreffenden Frontlänge zulässig; dagegen können offene Unterfahrten, Vorhallen, Vordächer, Veranden und Freitreppen bis zur Hälfte des Pavillonabstandes von der Nachbargrenze gestattet werden.

III. Auf dem Areale zwischen Volkart-, Artillerie-, Hübner- und Fuetererstraße dürfen nur ein Stockwerk über dem Erdgeschoß enthaltende Gebäude errichtet werden.

§ 12.

Bauführungen auf dem Areale zwischen Bogenhausen, der Ismaninger- und Langerstraße, dann den unteren Gasteiganlagen.

I. Als Vordergebäude werden in der Regel nur Einzelpavillons bis zu einer Länge von 25,0 m. Front zugelassen; die Abstände derselben von den Nachbargrenzen müssen mindestens 5,0 m. betragen. Die Vordergebäude dürfen nicht mehr als ein Stockwerk über dem Erdgeschoß unter Ausschluß von Dachwohnungen erhalten, wobei jedoch einzelne Aufbauten bis zu $^1/_3$ der Fassadenlänge und $^1/_5$ des ganzen Gebäudeumfanges zulässig sind. — Ausnahmsweise können in ganz besonderen Fällen Doppelpavillons oder Einzelpavillons mit einer Frontlänge bis zu 40 m. aus architektonischen Gründen gestattet werden.

II. Die auf dem genannten Areal zur Ausführung kommenden Gebäude müssen den Charakter des Villenstils an sich tragen.

III. Die Zwischenräume zwischen den Vordergebäuden müssen in der Regel unüberbaut bleiben; es können jedoch in denselben unter sonst günstigen Verhältnissen offene Unterfahrten, Vorhallen, Veranden, Sommerhäuschen u. dergl. zugelassen werden.

Vorsprünge von Erkern, Risaliten u. dergl. dürfen in den Vorgärten und Zwischenräumen bis zu 1,5 m. Maximalausladung und bis zu $^1/_3$ der betreffenden Gebäudefront hergestellt werden.

IV. Rückgebäude dürfen keine größere Länge erhalten als die Vordergebäude; sie dürfen ferners nur aus einem Erdgeschoß und einem Dachgeschosse bestehen, müssen in ihrer ganzen Länge durch die Frontseite des Hauptgebäudes gedeckt sein und dürfen lediglich Hausmeister- oder Dienerwohnungen, Stallungen, Remisen, Waschküchen u. dergl. enthalten. — Die Firsthöhe der Rückgebäude darf die Höhe des Vordergebäudes vom Trottoir bis zur Oberkante des Hauptgesimses nicht übersteigen.

V. Belästigende und lärmende Gewerbe dürfen innerhalb der ganzen Bauanlage nicht betrieben werden.

VI. Die Hofräume müssen auf eine Tiefe, welche der Höhe der Vordergebäude vom Trottoir bis zur Oberkante des Hauptgesimses entspricht, unüberbaut bleiben.

VII. Die Pläne über jede der baupolizeilichen Bewilligung

unterliegende Bauführung sind vor der baupolizeilichen Verbescheidung dem Stadtmagistrate zur Erinnerungsabgabe, sowie der Administration des Privat-Familien-Fideikommisses Sr. Majestät des Königs Maximilian II. zur Äußerung über deren Genehmigung oder Ablehnung zu übermitteln.

§ 13.

Bauführungen auf der Westseite der Khidlerstraße.

I. Die Vordergebäude dürfen keine größere Tiefe als 16 m. erhalten.

II. Die Breite der Pavillonzwischenräume darf nicht unter 9 m. betragen.

III. Die Länge der Gebäude bezw. Gebäudegruppen darf 35 m. nicht überschreiten.

IV. Rückgebäude dürfen nicht mehr als ein Stockwerk über dem Erdgeschoß erhalten und sind über dem 1. Stockwerke mit einem flachen Dache zu versehen.

Diese Rückgebäude dürfen nur zu ökonomischen Zwecken und zu Dienerwohnungen verwendet werden.

Bezeichnete Rückgebäude dürfen nicht an den Fuß des Berghanges gebaut werden, müssen vielmehr vom Fuße dieses Hanges eine Entfernung mindestens gleich ihrer Höhe erhalten.

V. Jede Gebäudegruppe muß und zwar auch gegen die Pinganserstraße hin ein architektonisches Ganze bilden; es müssen ferner die Vorder-, sowie die Rückgebäude auch gegen die Pinganserstraße hin eine architektonisch durchgebildete Fassade erhalten.

VI. Die Wohngebäude sind zu unterkellern und deren Fundamente sind bis zur Fußbodenhöhe aus Beton herzustellen.

VII. Der Fußboden der ebenerdigen Wohnräume muß das Niveau des anstoßenden Trottoirs oder Grundes um mindestens 1 m überragen.

§ 14.

Bauanlagen in der Umgebung der Giesinger Kirche.

I. Bei Aufführung von Gebäuden in den Anwesen der Straße „Am Bergsteig" und zwar auf der Strecke zwischen der Gietl- und Tegernseerlandstraße ist das offene (Pavillon-) Bausystem nach folgenden näheren Bestimmungen einzuhalten.

II. Die Vordergebäude dürfen nicht mehr als 2 Stockwerke über dem Erdgeschoß erhalten. Dagegen können örtliche Aufbauten bis zu 1/3 der Fassadenlänge zugelassen werden. Die Länge der Gebäudegruppen darf 35 m nicht überschreiten.

Die Breite der Pavillonzwischenräume hat 10 m zu betragen; ebenerdige Einbauten in diesen Zwischenraum können bei den Vordergebäuden zugelassen werden. Die Tiefe dieser Einbauten darf nicht mehr als 7 m betragen und darf das Deckgebälk nicht höher liegen, als im Erdgeschoß des zugehörigen Hauptgebäudes, auch darf die Dachfirsthöhe die Fensterbrüstung im I. Stockwerk nicht überschreiten.

III. Die Rückgebäude dürfen nur 1 Stockwerk über dem Erdgeschosse erhalten.

Der bezeichnete Pavillonzwischenraum in der Breite von 10 m ist auch bei Aufführung von Rückgebäuden einzuhalten; die teilweise Überbauung des Pavillonzwischenraumes durch Rückgebäude kann jedoch, wenn besonders günstige Umstände vorliegen, gestattet werden.

§ 15.

Bei Aufführung von Gebäuden an den nachbezeichneten Straßenstrecken, welche im Geltungsbereiche der offenen Bauweise liegen, ist statt des üblichen Pavillonzwischenraumes von 7 m ein solcher von 9 m einzuhalten:

1) Franz-Josefstraße zwischen Leopoldstraße und Habsburgerplatz,
2) Wilhelmstraße zwischen Franz-Josef- und Ainmillerstraße,
3) Friedrichstraße zwischen Ainmiller- und Hohenzollernstraße,
4) Römerstraße zwischen Franz-Josef- und Hohenzollernstraße.

B.

Vorgärten.

§ 16.

I. Insoweit für einzelne Straßen bei Festsetzung der Baulinie zugleich Vorgartenlinien bestimmt worden sind, hat es hiebei sein Bewenden.

II. Auf Vorbauten, welche über die Baulinie in den Vorgarten hervortreten, finden die Bestimmungen des § 3 Ziff. IV sinngemäße Anwendung mit der Maßgabe, daß die Längenausdehnung derselben 1/3 der Frontlänge des Gebäudes nicht überschreiten darf.

III. Die Vorgärten müssen als solche angelegt, erhalten und eingefriedet werden. Die Einfriedungen dürfen weder an der Straße noch an der Nachbargrenze aus massivem Mauerwerk oder geschlossenen Planken hergestellt werden. Der massive Sockel darf nur eine Höhe von 0,80 m erhalten.

Die Bebauung oder Benützung als Lagerplätze ist unzulässig.

C.

Kamine.

§ 17.

Die Anbringung von sogenannten Blechrohrstutzen auf gemauerten Kaminen wird nur für bereits bestehende Kamine in solchen Fällen gestattet, wo die erforderliche Erhöhung des Kamines im Mauerwerk aus statischen Rücksichten unmöglich ist.

In solchen Fällen sind diese Aufsatzrohre aus doppeltem Eisen- oder Kupferblech herzustellen.

Ventilationshüte und Rauchsauger bedürfen einer besonderen Genehmigung nicht, müssen jedoch aus feuersicherem Material hergestellt werden.

D.

Ventilationsvorrichtungen.

§ 18.

Für die nach der M. BO. für Räume mit größerer Dunstentwicklung erforderlichen Ventilationsvorrichtungen sind auf Verlangen Detailpläne nebst Beschreibung in Vorlage zu bringen.

E.

Ausladungen von Gebäuden.

§ 19.

Zur Anbringung von über die Baulinie vorspringenden Ausladungen irgend welcher Art, sowohl der lediglich ästhetischen Rücksichten dienenden, als vorspringender Stufen, Kellerfenster und einfallender Lichtöffnungen, Warenauslagen und Freitreppen ist besondere baupolizeiliche Genehmigung erforderlich.

§ 20.

Stufen, Kellerfenster und einfallende Lichtschachte sollen nicht mehr als 0,30 m über die Baulinie vorspringen.

§ 21.

Das Maß des Vorsprungs von unbeweglichen, einen integrierenden Bestandteil von Gebäuden bildenden Warenauslagen, Schaukästen und sonstigen dergleichen Vorrichtungen zum Zwecke der Ausstellung oder des Verkaufes von Waren über die Baulinie wird bei Genehmigung des Planes in jedem einzelnen Falle bestimmt; dasselbe darf jedoch in keinem Falle um mehr als 0,30 m über die Baulinie vorspringen.

§ 22.

Vordächer dürfen an Gebäuden an der Straßenlinie nur ausnahmsweise angebracht werden.

§ 23.

Für die baupolizeiliche Beurteilung der Gesuche um Genehmigung der in den §§ 20, 21 und 22 aufgeführten Ausladungen soll die notwendige Rücksichtnahme auf die Interessen des Straßenverkehrs, sowie auf die Bauästhetik maßgebend sein.

§ 24.

Stufen müssen von harten Hausteinen hergestellt werden. Lichtschachte müssen eine Vierung von harten Hausteinen erhalten, in welcher die Gatter aus hinreichend tragfähigen, schmiedeisernen Schienen auf Hochkanten gestellt, liegen.

Der lichte Zwischenraum zwischen den Schienen darf nicht mehr als 0,03 m betragen.

§ 25.

Abgesehen hievon ist die Erteilung der baupolizeilichen Genehmigung von der Zustimmung des Stadtmagistrats abhängig bei Ausladungen nach § 20 und 21, wenn dieselben mehr als 0,30 m in das Trottoir hineinragen sollen, oder die Trottoirbreite weniger als 1,30 m beträgt.

§ 26.

Bereits bestehende Ausladungen, welche mit vorstehenden Bestimmungen in Widerspruch stehen, müssen, insoferne sie nicht eine frühere baupolizeiliche Genehmigung für sich haben, auf besondere baupolizeiliche Anordnung entfernt, oder den Bestimmungen in den §§ 20—25 entsprechend abgeändert werden.

§ 27.

Bei allen in Gebäuden projektierten Ausladungen ist das Maß derselben in den Plänen mit Zahlen deutlich einzuschreiben.

F.

Waschaufhängen.

§ 28.

Waschaufhängen auf den Dachungen dürfen nur mit nahezu horizontalen Podien hergestellt werden und sind samt ihren Zugängen stets in einer den Anforderungen der Sicherheit entsprechenden Weise zu unterhalten.

Waschaufhängen dürfen auf den Dachungen nur dann angebracht werden, wenn die in der Nähe befindlichen Kamine wenigstens 1,0 m über die Aufhängrahmen hinaufgeführt sind bezw. werden.

G.

Abortanlagen, Dung- und sonstige Gruben.

§ 29.

Aborte.

In jedem neu zu erbauenden Wohnhause (Vorder- oder Rückgebäude) sind für jede selbständige Wohnung gesonderte Aborte anzulegen.

Nur in Fällen, in denen die Anlage gesonderter Aborte für jede einzelne Wohnung, wie z. B. bei kleineren Wohnungen, besonders schwierig ist und ein sanitäres Bedenken nicht besteht, kann eine Ausnahme hievon, jedoch nur insoweit zugelassen werden, daß wenigstens jedes Stockwerk einen eigenen Abort erhält.

§ 30.

Die Aborträume in den einzelnen Stockwerken müssen unmittelbar an einer Umfassungsmauer des Hauses angebracht werden und eine lichte Weite von wenigstens 0,8 m erhalten.

Die zu den Wohnungen gehörigen Aborte sind möglichst frostsicher anzulegen.

§ 31.

Die Ableitung der Exkremente aus den Aborten muß nach Maßgabe der ortspolizeilichen Vorschriften vom 1. Oktober 1893 stattfinden; bei dem Mangel eines hiezu geeigneten städtischen Kanales

hat die Ableitung in gemauerte Gruben, feststehende Caissons oder bewegliche Tonnen (fosses mobiles) nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen zu erfolgen.

§ 32.

Abortgruben.

Für die Anlage der Abortgruben gelten nachfolgende Bestimmungen:

1. Die Abortgruben müssen von den Gebäudemauern mindestens 0,2 m isoliert, in allen Teilen, Böden, Seitenwänden, Wölbungen und im Grubenhals vollkommen wasserdicht aus dauerhaftem Material unter Anwendung von hydraulischem Mörtel und mit Ausschluß von Holz hergestellt und sowohl innen als außen mit Zementverputz, welcher im Innern zu glätten ist, versehen werden.

2. Die innere Wandfläche der Abortgruben muß von der Mauer oder Grenze des Nachbarn mindestens 1,0 m und von etwa vorhandenen Brunnenschachten mindestens 5,0 m entfernt bleiben.

3. Der Flächenraum der Abortgruben darf höchstens 3,0 qm und deren Höhe höchstens 2,0 m betragen.

4. Der Boden der Grube muß muldenförmig in einer Stärke von mindestens 0,3 m ausgeführt werden.

5. Die Umfassungswände der Grube müssen entweder aus 0,3 m starkem Beton oder aus $1^1/_2$ Stein starkem Mauerwerk hergestellt werden.

6. Die Eindeckung der Grube muß mittels Überwölbung geschehen.

7. Die Einsteigöffnung in die Grube muß mindestens 0,5 m im Gevierte groß sein und mit einer Stein- oder doppelten Gußeisenplatte möglichst luftdicht geschlossen werden.

8. An den Abortgruben dürfen weder Öffnungen zur Einbringung von Kehricht und sonstigen Abfällen, noch Rinnen zur Einleitung von Wasser angebracht werden, ebensowenig Ableitungen aus denselben.

§ 33.

Die Verbindung der Gruben mit den Aborten ist, wenn das Fallrohr nicht direkt in die Grube eingeführt wird, durch einen schmalen, den Bestimmungen des § 31 entsprechend anzulegenden Kanal (Hals) herzustellen.

§ 34.

Kann wegen besonderer Verhältnisse die Anlegung von Abortgruben außerhalb der Umfassungsmauern der Gebäude nicht stattfinden, so kann die Anlage innerhalb dieser Mauern nach besonderen Anordnungen gestattet werden.

§ 35.

Caissons.

Die Anlage von Caissons kann nur dann gestattet werden, wenn Spülaborte nach Maßgabe der einschlägigen Bestimmungen der ortspolizeilichen Vorschriften vom 1. Oktober 1893 eingerichtet werden.

§ 36.

Die Caissons sind aus völlig undurchlässigem Material mit Ausschluß alles Holzes und von höchstens 6 cbm Inhalt herzustellen. Dieselben sind in einem leicht zugänglichen, mit einem ins Freie gehenden Fenster versehenen und eingewölbten Raume so unterzubringen, daß sie von allen Seiten freistehen und von den Wänden, sowie von dem Fußboden einen Abstand von mindestens 0,5 m einhalten.

Der Fußboden des Raumes ist aus mindestens 0,15 m starkem Beton herzustellen und gleich den Wänden und Gewölben mit Zement glatt zu verputzen.

§ 37.

Die Fallrohre müssen vollständig luftdicht an das Caisson anschließen und zwar mittels eines Siphons von mindestens 0,05 m Wasserstand.

Die für Spülaborte vorgeschriebenen Lüftungsrohre sind gleichfalls an dem Caisson anzubringen.

§ 38.

Zur Entleerung der Caissons hat eine Leitung von schmiedeisernen 100 mm weiten Röhren zu dienen, welche heberartig in den Caisson einmünden und auf kürzestem Wege an eine Umfassungsmauer des Gebäudes führen, woselbst sie so zu befestigen sind, daß die Entleerung mittels eines hier angeschraubten Schlauches in ein Latrinenfaß durch eine Saugpumpe stattfinden kann.

§ 39.

Bewegliche Tonnen (fosses mobiles.)

Der Raum, in welchem die Tonnen aufgestellt werden, muß den Bedingungen in § 35 entsprechen.

§ 40.

Das Fallrohr ist mit wasserdichtem, leicht verschiebbarem Anschlußstück in das innere Gefäß der Tonne einzuleiten.

§ 41.

Die Tonnen müssen periodisch ohne vorausgehende Entleerung entfernt und sofort durch andere leere Tonnen ersetzt werden.

§ 42.

Haupt- und Nebenrohre.

Die Haupt- und Nebenrohre sowie die Abortschüssel müssen aus wasserundurchlässigem Material bestehen und vollständig wasserdicht zusammengefügt sein. Die Verwendung von Holz ist unzulässig.

§ 43.

Das Hauptrohr muß in gerader vertikaler Richtung vom oberen Sitz zur Grube führen, eine Lichtweite von wenigstens 0,22 m haben und in dieser Weite über das Dach hinausgehen.

§ 44.

Die Seitenrohre, welche von den Abortsitzen zum Hauptrohr führen, dürfen nicht unter 0,2 m Lichtweite haben und nur in einem spitzen Winkel von höchstens 20° mit dem Hauptrohr verbunden sein.

Die Öffnungen der Abortsitze müssen mit genau schließenden Deckeln versehen sein.

Pissoirs müssen durch wasserdichte Leitung mit der Abortgrube verbunden werden.

§ 45.

Isolierte Aborte.

Für die Errichtung selbständiger Abortanlagen außerhalb der Gebäude finden die sämtlichen Bestimmungen über Abortanlagen sinngemäße Anwendung.

§ 46.

Dünger- und sonstige Abfallgruben.

Für Gruben zur Aufnahme von Dünger, welche bei allen neu

ausgeführten Stallungen hergestellt werden müssen, ferner für Gruben zur Aufnahme von Kalk, Abfällen, Kehricht, Tröber, Lohe und anderen feuchten, ätzenden oder übelriechenden Stoffen sind folgende Bestimmungen maßgebend:

1. Innerhalb der Umfassungsmauern von Wohngebäuden dürfen solche Gruben nicht angelegt werden.

2. Solche Gruben müssen mit ihren inneren Wandflächen mindestens 1 m von den Umfassungsmauern bewohnter Gebäude und den Nachbargrenzen, dann von Brunnenschachten mindestens 5,0 m entfernt und wasserdicht mit Beton oder Cementmauerwerk und innerem glatten Cementverputz hergestellt werden.

3. Die Verbindung von Aborten mit solchen Gruben ist unstatthaft.

4. Der Boden der Grube muß muldenförmig in einer Stärke von mindestens 0,3 m ausgeführt werden.

5. Die Umfassungswände der Grube müssen entweder aus 0,3 m starkem Beton oder aus 1 ½ Stein starkem Mauerwerk hergestellt werden.

6. Die Grube muß, wenn über derselben ein Verkehr nicht ausgeschlossen ist, eingewölbt werden, andernfalls genügt eine Überdeckung aus vollkommen gut schließenden, entsprechend starken Brettern.

7. Ableitungen aus Ställen in die Dunggruben sind aus undurchlässigen und wasserdicht zusammengefügten Röhren herzustellen.

§ 47.

Bestehende Aborte und Gruben.

Die Vorschriften in den §§ 29 bis incl. 44 kommen auch zur Anwendung beim Umbau eines Gebäudes zu einem Wohnhause und bei jedem Umbau eines Wohnhauses, welcher die Vergrößerung desselben nach Höhe, Breite oder Tiefe oder die Herstellung neuer Wohnungen bezweckt.

§ 48.

Sind an einer Abort- oder sonstigen Grube solche bauliche Arbeiten vorzunehmen, welche eine wesentliche Änderung oder Ausbesserung in sich schließen, so sind die für die Beschaffenheit neuer Gruben geltenden Vorschriften einzuhalten.

Ebenso muß den Bestimmungen der §§ 42 bis inkl. 44 genügt werden, wenn ein Fallrohr erneuert, oder wenn in dem Gebäudeteil,

in welchem sich die Aborträume befinden, eine Hauptreparatur vorgenommen wird.

§ 49.

Bestehende Anlagen müssen im Interesse der Gesundheit auf besondere Anordnung der Lokalbaukommission den Vorschriften der §§ 29 bis inkl. 44 und 46 entsprechend abgeändert werden.

§ 50.

Änderung der Benützungsweise der Gruben und Schachte.

Gruben und Schachte, welche ihrem ursprünglichen Zwecke nicht mehr dienen, dürfen nur mit besonderer Bewilligung der Lokalbaukommission zu einem andern Zwecke verwendet werden.

Wird diese Verwendung als unzulässig erklärt, so sind die Gruben bezw. Schachte zu reinigen, wenn nötig mit Kalkmilch zu desinfizieren und mit reinem Kies einzufüllen.

Die gleiche Obliegenheit besteht hinsichtlich der außer Gebrauch gesetzten Gruben und Schachte.

H.

Anlage der Brunnen im offenen Terrain oder innerhalb der Gebäude.

§ 51.

Die Herstellung von Brunnenschachten ist nur dort zulässig, wo eine vorschriftsmäßige Entwässerung möglich ist. Brunnenschachte sind mindestens 5 m entfernt von Abort-, Dünger- und Versitzgruben mit Seitenwänden von einem Stein Stärke und zylindrischem Querschnitt herzustellen.

Sowohl der Zulauf des Regenwassers, als der Rücklauf des Brunnenwassers ist vom Brunnenschachte durch Anbringung von wasserdichten Einlaufschachten und Ablaufröhren abzuhalten und ist deshalb der obere Teil desselben auf 1 m vom Terrain abwärts mit Zement zu mauern und wasserdicht abzuschließen.

Das Gleiche gilt für Brunnenschachte in Kellerräumen, doch sind dieselben ferner auf 0,6 m Höhe über das Kellerpflaster 1 Stein stark mit Zement heraufzumauern, bei einem Durchmesser von mehr als 1 m zu überwölben und sodann mit einem dicht schließenden gußeisernen Deckel zu versehen.

I.

Aussteckung der Baulinien.

§ 52.

Baulinien und Niveau.

Vor Beginn einer jeden genehmigten Bauvornahme, bei welcher nach Maßgabe des § 5 der Münchener Bauordnung vom 29. Juli 1895 Bau- oder Vorgartenlinien in Frage kommen, sind und zwar vor der Inangriffnahme des Grundgrabens durch einen Techniker des städtischen Vermessungsamtes die Bau- bezw. Vorgartenlinien auszustecken und ist durch einen Techniker des Stadtbauamtes das Niveau anzugeben.

§ 53.

Zu diesem Zweck hat der betreffende Baumeister vor der Inangriffnahme der Bauarbeiten hievon dem städtischen Vermessungsamt sowie dem Stadtbauamt Anzeige zu erstatten, worauf ihm Tag und Stunde der Baulinienaussteckung und der Niveauangabe mitgeteilt wird.

§ 54.

Zur festgesetzten Zeit hat sich der Baumeister mit dem Bauherrn und etwaigen Beteiligten, mit der nötigen Zahl von Pflöcken und sonstigen Geräten versehen, an Ort und Stelle einzufinden.

§ 55.

Die zur Einhaltung der Bau- und Vorgartenlinien und des Niveaus amtlich angegebenen Fixpunkte dürfen vorbehaltlich der Bestimmungen des § 274 Ziff. 2 RStGB. weder verändert noch unkenntlich gemacht, noch beseitigt werden, sind vielmehr bis zur Fertigstellung der Bauvornahme so zu erhalten, daß jederzeit die Kontrole stattfinden kann.

K.

Bauausführung.

§ 56.

Bauleitung.

Bei Einreichung des Baugesuches ist sofort diejenige Persönlichkeit zu bezeichnen, welcher die verantwortliche Leitung des Baues übertragen wird. Tritt während des Baues ein Wechsel in dieser

Person ein, so ist vorher der Lokalbaukommission Anzeige zu erstatten.

Die als Bauleiter namhaft gemachten Personen können von der Lokalbaukommission beanstandet werden, wenn sie die für eine entsprechende Bauführung erforderliche Garantie nicht bieten.

§ 57.

Baurapporte.

Über alle Bauarbeiten und Neubauten, wozu nach § 10 der Bauordnung baupolizeiliche Genehmigung erforderlich ist, sind vor deren Beginn bis zu ihrer Vollendung durch den verantwortlichen Bauleiter in Wochenrapporten fortlaufende Anzeigen zu erstatten.

Über den Beginn von Demolierungsarbeiten, über die Dachstuhlauffsetzung und über die Vollendung des Rohbaues sind eigene Rapporte mit genauer Angabe des Datums zu erstatten. Ebenso ist vor dem Beginne des Auflattens und Verputzens, dann von der Vollendung der Kamine vor der Herstellung des äußeren Verwurfes und Putzes derselben in den Wochenrapporten besondere Erwähnung zu machen.

Jede Demolierungsanzeige hat eine genaue Bezeichnung des zu demolierenden Gebäudes oder Gebäudeteiles zu enthalten; im Falle irgend eine Unsicherheit in der Bezeichnung des zu demolierenden Gebäudes bestehen sollte, ist dasselbe durch Beilage eines Situationsplanes näher zu bestimmen.

Über andere Bauarbeiten und über die in § 13 der Bauordnung aufgeführten Bauten genügt die einmalige Anzeige im Wochenrapporte bei Beginn der Arbeiten.

§ 58.

Die Wochenrapporte sind jeden Montag, oder wenn dieser ein Feiertag ist, den nächstfolgenden Werktag bei dem Bezirksinspektor des betreffenden Stadtteiles zu übergeben.

§ 59.

Wird mit Bauarbeiten erst im Laufe der Woche begonnen, worüber am Anfange derselben noch kein Rapport erstattet wurde, so ist auch unter der Woche sofort bei Beginn der fraglichen Arbeit Anzeige zu erstatten.

§ 60.

Baupolizeiliche Anordnungen.

Bauherrn und jene Personen, welche die verantwortliche Bauleitung übernommen haben, sind verpflichtet, die aus Anlaß der vorschriftsmäßigen Besichtigung der Neubauten im Interesse der Festigkeit, Feuersicherheit und Gesundheit derselben angeordneten baulichen Verbesserungen innerhalb der hiefür bestimmten Frist vorzunehmen.

L.

Gebrauchsbewilligung.

§ 61.

Wohnungen, Wohnräume und Versammlungslokale dürfen ohne Bewilligung der Lokal-Baukommission weder bezogen, noch ihrer Zweckbestimmung entsprechend verwendet werden.

Der Hauseigentümer bezw. dessen Stellvertreter, welcher dieser Vorschrift zuwiderhandelt, ist strafbar.

§ 62.

Die Bewilligung ist nicht bloß für vollständige Neubauten, sondern auch für Umbauten, Anbauten, Stockwerksaufsetzungen, Herstellung von Dach- und Kellerwohnungen, sowie für Umwandlung unbewohnbarer Räume in bewohnbare erforderlich.

Dagegen finden vorstehende Bestimmungen auf das zum Aufenthalt eines Bauaufsehers erforderliche Lokal keine Anwendung.

§ 63.

Nach Vollendung eines jeden, ganz oder teilweise zum Bewohnen oder zu Versammlungszwecken bestimmten Neubaues hat der Eigentümer desselben, beziehungsweise dessen Stellvertreter bei der Lokalbaukommission um die Erteilung der Bewilligung nachzusuchen.

Diese Bewilligung wird nur für das ganze Gebäude, insoweit es Wohn- oder Versammlungszwecken dienen soll, sohin nicht für einzelne Räume erteilt.

§ 64.

Die Bewilligung ist erst dann zu erteilen, wenn der einschlägige Bau, abgesehen von geringfügigen Ergänzungsarbeiten, in allen seinen Teilen insbesondere auch hinsichtlich der Entwässerungsanlage vor-

schriftsgemäß vollendet ist und der zweckentsprechenden Benützung sanitäre Bedenken nicht im Wege stehen.

§ 65.

Die über das offene Bausystem bisher erlassenen Vorschriften werden mit Ausnahme[1]) des § 1 Abs. I der ortspolizeilichen Vorschriften vom 10. Januar 1880, mit Ausnahme ferners der Bestimmungen später erlassener ortspolizeilicher Vorschriften, durch welche die Einhaltung des offenen Bausystems auf im oben erwähnten § 1 Abs. I noch nicht vorgesehene Straßen, Straßenteile, Plätze und Areale ausgedehnt wurde, aufgehoben.

Außer Kraft treten hienach:

1. Die §§ 2 bis incl. 7 der ortspolizeilichen Vorschriften vom 10. Januar 1880,[2])

2. der § 2 der ortspolizeilichen Vorschriften vom 6. Dezember 1884,[3])

3. die §§ 2 bis incl. 5 der ortspolizeilichen Vorschriften vom 14. März 1885,[4])

4. der § 2 der ortspolizeilichen Vorschriften vom 10. April 1886,[5])

5. die ortspolizeilichen Vorschriften vom 24. Juli 1886,[6])

6. die §§ 2 bis incl. 5 der ortspolizeilichen Vorschriften vom 11. Dezember 1886,[7])

7. die ortspolizeiliche Vorschrift vom 5. März 1887,[8])

8. der § 2 der ortspolizeilichen Vorschriften vom 16. April 1887,[9])

9. der § 2 der ortspolizeilichen Vorschriften vom 14. Januar 1888,[10])

10. die ortspolizeilichen Vorschriften vom 10. August 1892,[11])

11. der Abs. II des § 1, dann die §§ 2 bis incl. 10 der ortspolizeilichen Vorschriften vom 11. Februar 1893,[12])

12. die §§ 2 bis incl. 4 der ortspolizeilichen Vorschriften vom 12. Mai 1894 „Bauführungen auf dem Areale des ehemaligen Gemeindebezirks Neuhausen und der vormaligen Stadt Schwabing betr.“

Außer Kraft treten endlich die §§ 8 bis incl. 37, dann 39 bis incl. 44, und 96 bis incl. 106 der ortspolizeilichen Vorschriften vom 10. Januar 1880[13]) „betr. den Vollzug der Münchener Bauordnung“, als durch die §§ 17 bis incl. 64 gegenwärtiger Vorschriften ersetzt.

1. Aufrecht erhalten bleiben ferner:

a) § 1 der ortspolizeilichen Vorschriften vom 6. Dezember 1884 „Aufführung von Gebäuden im offenen (Pavillon-) Bausystem betr."

b) § 1 der ortspolizeilichen Vorschriften vom 14. März 1885 „Bauanlagen auf der Theresienwiese betr."

c) Die ortspolizeiliche Vorschrift vom 22. August 1885 „Aufführung von Gebäuden im offenen (Pavillon-) Bausystem betr."

d) § 1 der ortspolizeilichen Vorschriften vom 10. April 1886 „Bauanlagen zwischen der Bruder-, Sigmund-, Tannen- und Winterstraße betr."

e) § 1 der ortspolizeilichen Vorschriften vom 11. Dezember 1886 „den Karolinenplatz betr."

f) § 1 der ortspolizeilichen Vorschriften vom 16. April 1887 „Bebauung des k. Hofküchengartens betr."

g) § 1 der ortspolizeilichen Vorschriften vom 14. Januar 1888 „Bebauung der verlängerten Kaulbachstraße und einer Verbindungsstraße zwischen der Königin- und Schwabingerlandstraße betr."

h) Die ortspolizeiliche Vorschrift vom 26. Juli 1890 „Aufführung von Gebäuden im offenen (Pavillon-) Bausystem betr."

i) § 1 Abs. I der ortspolizeilichen Vorschriften vom 11. Februar 1893 „Bauführungen auf dem Areale zwischen Bogenhausen, der Ismaninger- und Langerstraße, dann den unteren Gasteiganlagen betr."

k) Die ortspolizeilichen Vorschriften vom 8. Mai 1894 „Bauführungen in der Umgebung der St. Bennokirche betr."

l) Die ortspolizeiliche Vorschrift vom 12. Mai 1894 „Bauführungen auf dem Marsfelde betr."

m) § 1, 5 und 6 der ortspolizeilichen Vorschriften vom 12. Mai 1894 „Bauführungen auf dem Areale des ehemaligen Gemeindebezirks Neuhausen und der vormaligen Stadt Schwabing betr."

n) Die ortspolizeiliche Vorschrift vom 10. Januar 1896 „Bausystem an der Lerchenfeldstraße betr."

2. Betr. den Vollzug der Bauordnung für die k. Haupt- und Residenzstadt München.

3. Aufführung von Gebäuden im offenen (Pavillon-) Bausystem betr.

4. Siehe Anm. 1 lit. b.

5. Siehe Anm. 1 lit. d.

6. „Bauanlagen zwischen der Dachauer-, Erzgießerei-, Kreittmayr- und östlichen Lazarethstraße betr."

7. Siehe Anm. 1 lit. e.

8. „Bauanlagen zwischen der Theresienhöhe, der Katzmaier-, Ganghofer- und Jägerwirtstraße, dann zwischen der Ganghofer-, Westendstraße und dem Eisenbahndamm betr."

9. Siehe Anm. 1 lit. f.

10. Siehe Anm. 1 lit. g.

11. „Bebauung der Westseite der Khidlerstraße betr."

12. Siehe Anm. 1 lit. i.

13. Die §§ 38, ferner 45 mit 95 sind bereits durch die ortspolizeilichen Vorschriften vom 1. Oktober 1893 „die Entwässerung von Grundstücken betr." aufgehoben.

§ 66.

Vorstehende ortspolizeiliche Vorschriften treten mit dem Tage ihrer Verkündigung in der Gemeindezeitung in Wirksamkeit.

VII.

Bestimmungen für die Schankwirtschaftslokale,

erlassen den 23. Oktober 1877, abgeändert durch Beschluß vom 29. April 1890 und 23. Dezember 1895.

A.

Das **Wirtschaftslokal** bei Gast- und Schankwirtschaften (Wein und Kaffee) muß mindestens 50 qm Fläche und 3,50 m Höhe, 5 m Frontlänge gegen die Straße und eine entsprechende Ventilations-Vorrichtung haben, sowie mit einem Thermometer versehen sein. Es darf nicht unter dem Niveau der Straße liegen. Für je 20 qm weitere Fläche ist 5 cm mehr Höhe erforderlich. Als Maximum wird 5 m Höhe angenommen.

Überschreitet das Lokal 15 m Tiefe, so muß Licht und Luft anderweitig (seitwärts, rückwärts oder von oben) in genügendem Maße zugeführt werden.

Der **Zugang** muß direkt von der Straße oder einem hellen mindestens 1½ m breiten Vorplatze aus stattfinden und von dem zu den Wohnungen getrennt sein, er darf nicht höher als 0,50 m über dem Straßenniveau liegen. Die Thüre muß sich mindestens 1 m weit öffnen.

Die **Küche** muß vom Wirtschaftslokal getrennt, mit einem Fenster gegen das Freie und mit Ventilationsvorrichtung, der Küchenausguß mit Syphonverschluß versehen sein.

Bei jedem Wirtschaftslokale muß ein 25 qm großer **Keller** mit einem Fenster gegen das Freie vorhanden sein.

Die **Abortanlage** muß allen baupolizeilichen Anforderungen entsprechen, darf nicht weiter als 15 m vom Wirtschaftslokale entfernt und muß von demselben leicht zugänglich sein. Dieselbe hat aus 3 Abteilungen zu bestehen, je 1 Abort für Männer und Frauen mit getrenntem Zugang und 1 Pissoir. Jeder der beiden Aborte muß abzüglich des Sitzes noch einen freien Raum von mindestens 1 qm Bodenfläche haben. Der Fußboden und im Anschluß an denselben die Wände sind auf Höhe von wenigstens 10 cm wasserdicht herzustellen.

Das **Pissoir** muß bei einem Wirtslokal bis zu 50 qm Bodenfläche mindestens 2 m lang und 1,75 m breit sein und eine 2 m lange Pißrinne

haben. Bei je 25 qm weiterer Bodenfläche muß es um 1 qm größer und die Pißrinne um 0,50 m länger werden. Dessen Fußboden ist wasserdicht herzustellen, ebenso müssen die Wände auf eine Höhe von 1,5 m aus wasserdichtem, an der Oberfläche geglättetem Material bestehen und auf 2½ m Höhe mit dunkler Ölfarbe gestrichen sein oder aus einem Material (Marmor, Porzellan ꝛc.) bestehen, welche das Beschreiben verhindert.

Die Pißrinne ist am Boden anzubringen und mit ausreichendem Gefäll, sowie mit Wasserschluß am Ablauf zur Grube und mit steter Wasserspülung soweit möglich zu versehen.

Die Abortanlage muß direktes Licht haben, ist in allen ihren Abteilungen entsprechend zu ventilieren und zu beleuchten.

Bei Wirtschaftslokalitäten von mehr als 100 qm Fläche, oder nicht im Erdgeschoß gelegenen werden besondere Anforderungen, insbesonders hinsichtlich der Abortanlagen (Damenaborte) vorbehalten. Hinsichtlich der Ventilationsvorrichtung ist hiebei die jeweilige Anordnung des Stadtmagistrates zu befolgen.

Die Wirtschaftslokale sind stets in reinlichem Zustande zu erhalten.

Die Wohnung des Wirtes muß von dem Wirtschaftslokal getrennt sein und einen eigenen Zugang haben.

Für die Dienstboten müssen entsprechende Schlafstätten vorhanden sein.

B.

Branntweinschenken müssen 25 qm Fläche und 3 m Höhe haben, gegen die Straße zu gelegen sein und Ventilationsvorrichtung sowie einen besonderen direkt und leicht zugänglichen Abort mit einer Pißschale haben.

C.

Kaffeeschenken müssen 18 qm Fläche und 2,75 m Höhe haben, gegen die Straße gelegen sein und einen besonderen direkt und leicht zugänglichen Abort mit einer Pißschale haben. Als Wohnung oder Küche darf das Lokal nicht benützt werden. Nur für jene Kaffeeschenken gelten diese Bestimmungen, welche während der üblichen Essenszeit — also nicht über 10 Uhr abends hinaus — billigen Kaffee abgeben, wie dies in Küchelbäckereien, Speisewirtschaften, Milchgeschäften der Fall ist.

VIII.

Bekanntmachung des Stadtmagistrats München vom 1. Oktober 1895 betr. die Herstellung von neuen Straßen.

1. Nach § 81 der Bauordnung für die Haupt- und Residenzstadt München vom 29. Juli 1895 ist eine der Voraussetzungen zur Genehmigung von Gesuchen für Bauführungen an neuen Straßen die ordnungsmäßige Herstellung derselben einschlüssig der Pflasterung und Randsteinsetzung. Die ordnungsmäßige Herstellung erstreckt sich auf die genaue Einhaltung der Bau- bezw. Vorgartenlinien, die entsprechende Ausscheidung der Fahrbahn- und

Trottoirflächen, die Einhaltung des Niveaus, die Verwendung des erforderlichen Materiales, insbesondere auch der entsprechenden Pflastergattung und die richtige und zweckentsprechende Ausführung aller in betracht kommenden Arbeiten.

Die Pflasterung soll im allgemeinen erst drei Jahre nach erfolgter Herstellung des Kanals, der Gas- und Wasserleitung erfolgen.

2. a) Grundbesitzern, welche sich im Eigentum des gesamten Straßenkörpers befinden, steht es frei, über die Ausführung der Makadamisierung, der Randsteinsetzung und der Pflasterung mit der Stadtgemeinde Vertrag abzuschließen.

b) Soweit die Arbeiten von den Beteiligten selbst ausgeführt werden, hängt die Erteilung der zur Genehmigung von Bauplänen unbedingt erforderlichen Bescheinigung des Stadtmagistrats über die ordnungsmäßige Straßenherstellung davon ab, daß sämtliche Arbeiten vom Stadtbauamt vom Beginne bis zur Beendigung ständig überwacht und daß allen im Hinblick auf Ziff. 1 gegenwärtiger Bekanntmachung gegebenen Weisungen der bauamtlichen Organe genaueste Folge geleistet wird.

Von allen zur Verwendung kommenden Materialien sind dem Stadtbauamte Muster vorzulegen. Beanstandete Materialien dürfen nicht verwendet werden.

Die Kosten der Beaufsichtigung haben die Unternehmer zu tragen. Dieselben haben vor Beginn der Arbeiten unter Leistung eines Kostenvorschusses, der nach Bedarf zu ergänzen ist, dem Stadtbauamte (Abteilung für Straßenbau) mündlich Anzeige zu erstatten und das Stadtbauamt von dem Fortgange der Arbeiten stets in Kenntnis zu erhalten.

c) Die Stadtgemeinde wird auf Ersuchen die Makadamisierung gegen Erlag der veranschlagten Kosten vorbehaltlich Abrechnung, die Randsteinsetzung gegen Erlag von 7 Mk. für den laufenden Meter Randsteine, die Pflasterung gegen Bezahlung derjenigen Kosten übernehmen, welche sich aufgrund der für die bezügliche Straßenstrecke nach der Art des zu wählenden Pflasters festgesetzten Einheitspreise berechnen.

Ob und in welcher Weise statt der Barzahlung Sicherstellung eintreten kann, bleibt der Vereinbarung im einzelnen Falle überlassen.

Für jeden Quadratmeter Pflaster wird die Stadtgemeinde 2 Mk. an dem bezeichneten Einheitspreise in Abrechnung bringen.

d) Soweit die Makadamisierung oder Randsteinsetzung oder Pflasterung durch die Beteiligten selbst erfolgt, gewährt die Stadtgemeinde den im vorigen Absatze erwähnten Zuschuß nicht.

3. Sind die an der Durchführung einer Straße Beteiligten über die Aufbringung der Kosten nicht einig, will jedoch ein Teil derselben, welcher sich im Eigentum des Straßenkörpers befindet, gleichwohl die Straße herstellen, so besteht gemäß § 81 der Münchener Bauordnung Anspruch auf Kostenrückersatz durch die bauführenden Angrenzer nur insoferne und insoweit die Straße von der Gemeinde hergestellt worden ist.

In diesem Falle gilt das oben unter 2c Bemerkte.

4. Befindet sich die Stadtgemeinde im Eigentum des Straßenkörpers, so steht es den Beteiligten frei, mit der Stadtgemeinde über die Straßenherstellung, oder den noch fehlenden Teil derselben Vertrag abzuschließen.

In diesem Falle gilt das oben unter 2c Bemerkte.

5. In den unter 3 und 4 erwähnten Fällen wird der Stadtmagistrat denjenigen Grundbesitzern, auf deren Rechnung die Straßenherstellung erfolgt, die zur Geltendmachung des Rückersatzes erforderlichen Bescheinigungen erteilen.

6. In welchen Fällen die Gemeinde die Kosten der Straßenherstellung selbst vorschießt und ob in solchen Fällen beim Rückersatz auch der nach Ziff. 2c von der Gemeinde zu übernehmende Betrag von 2 Mk. für den qm Pflaster von den Beteiligten zu tragen ist, oder welche anderweitige Vergütung der Gemeinde zu gewähren ist, bleibt besonderer Beschlußfassung in jedem einzelnen Falle vorbehalten.

7. Besondere Bestimmungen:

a) Soweit der Fahrdamm einer Straße eine Breite von über 20 m besitzt, übernimmt die Gemeinde für dieses Mehr die Kosten der Herstellung in Makadam und der Pflasterung.

b) Wenn für sämtliche an einer Straßenstrecke gelegenen Grundstücke durch Bestellung einer Servitut gesichert ist, daß auf denselben nur Gebäude errichtet werden, welche lediglich aus Erdgeschoß, einem Obergeschoße und einzelnen Dachaufbauten bestehen, so übernimmt die Gemeinde die Pflasterung der bezüglichen Straßenstrecke, soferne nicht die Pflasterung gänzlich zu entfallen hat.

c) Die Übernahme einer Straße auf die Gemeinde zum Unterhalt erfolgt durch Beschlußfassung beider Gemeindekollegien.

8. Was im Vorstehenden von Straßen gesagt ist, gilt auch für Plätze.

9. Das Gemeindestatut vom 3. Juni 1889, die Übernahme neuer Straßen betr., wird durch vorstehende Bestimmungen ersetzt.

IX.

Bekanntmachung der Lokal-Bau-Kommission München vom 1. Oktober 1895 betr. die Herstellung von neuen Straßen.

In Vollzug des § 81 der Bauordnung für die Haupt- und Residenzstadt München vom 29. Juli 1895 wird Folgendes bekannt gegeben:

I.

Bei Gesuchen um Bewilligung zu Bauführungen in neuen Bauanlagen hat der Antragsteller auf Verlangen nachzuweisen:

a) Die Überweisung des Eigentums an der durch die Alignementsfestsetzung sich ergebenden Grundfläche der bezüglichen Straßenstrecke an die Stadt-

gemeinde München als Straßenkörper durch Vorlage einer Bescheinigung des Stadtmagistrats München.

b) die erfolgte ordnungsmäßige Herstellung der bezüglichen Straßenstrecken einschließlich Randsteinsetzung und Pflasterung durch Vorlage einer Bescheinigung des Stadtmagistrats München.

Die ordnungsmäßige Herstellung schließt in sich die genaue Einhaltung der Bau- bezw. Vorgartenlinien, die entsprechende Ausscheidung der Fahrbahn und Trottoirflächen, die Einhaltung des festgesetzten Niveaus, die Verwendung des erforderlichen Materiales, insbesondere auch der entsprechenden Pflastergattung, sowie die richtige und zweckentsprechende Ausführung aller in Betracht kommenden Arbeiten.

Der Nachweis der ordnungsmäßigen Herstellung der Straßen wird ersetzt durch eine Erklärung des genannten Stadtmagistrats, wonach sich derselbe zur Herstellung der Straßen in verkehrsfähigem Zustande bis zu dem Zeitpunkte der voraussichtlichen Fertigstellung des Gebäudes bereit erkärt.

Hinsichtlich der Pflasterung genügt die Erklärung des Stadtmagistrats, daß die Gemeinde dieselbe nach Herstellung der Kanalisation, Gas- und Wasserleitung zur Ausführung bringen werde, oder in den Fällen der Ziff. 7 lit. b der vom Stadtmagistrat München in rubr. Sache unterm heutigen erlassenen Bekanntmachung, daß die Pflasterung dann von der Gemeinde ausgeführt werde, wenn sie es für notwendig erachtet.

II.

Bauunternehmer, welche mit der Stadtgemeinde München einen Vertrag über die Herstellung des Straßenkörpers für eine Straßenstrecke abgeschlossen haben und sich den Anspruch auf Ersatz für den auf die Herstellung des Straßenkörpers längs fremder Grundstücke gemachten Aufwand sichern wollen, haben diesen Anspruch unter Vorlage eines Situationsplanes im Maßstabe 1 : 1000, aus welchem diese Grundstücke und die bezüglichen Straßenstrecken ersichtlich sind, ferner einer Bescheinigung des Stadtmagistrats über den abgeschlossenen Vertrag und über die auf den Meter Bauplatzlänge treffenden Kosten bei der Lokalbau-Kommission anzumelden.

Wird nach Herstellung der Straße für eines der im vorigen Absatz erwähnten fremden Grundstücke ein Baugesuch eingereicht, so wird der vom Magistrat bestätigte Nachweis über die wirklichen Kosten bei der Bemessung der Höhe des Anspruchs gegen den Eigentümer dieses Grundstückes zugrunde gelegt; ist dagegen die Herstellung der Straße noch nicht erfolgt, so bemißt sich der Anspruch nach dem vom Stadtmagistrat mitgeteilten Kostenvoranschlage, vorbehaltlich des Rückersatzes der etwa zu viel bezahlten Summe nach Herstellung der Straße. Hinsichtlich der Kosten für die Randsteinsetzung und Pflasterung werden die vom Stadtmagistrat für die betr. Straßen festgesetzten Einheitspreise zugrunde gelegt.

III.

Besondere Bestimmung:

Wird eine Bauführung an der Ecke einer bestehenden und einer noch nicht eröffneten Straße beabsichtigt, so genügt hinsichtlich der letzteren der Nachweis der Grundabtretung auf die Länge des Bauplatzes, sowie der Nachweis über die bei der Stadtgemeinde erfolgte Einzahlung der auf den Bauplatz treffenden Kosten der Straßenherstellung, einschließlich Randsteinsetzung und Pflasterung.

X.

Urteil des obersten Gerichtshofes vom 6. März 1875, betr. die Verpflichtung der Hausbesitzer zur Herstellung des Trottoirs.

Nach Art. 15 des PStGB. von 1871 (Art. 44 PStGB. von 1861) ist bei der Aburteilung der durch polizeiliche Vorschriften in Gemäßheit der Art. 3, 4, 5, 6, 7 und 9 bedrohten Polizeiübertretungen die gesetzliche Giltigkeit, nicht aber die Notwendigkeit oder Zweckmäßigkeit der Vorschrift von dem Richter in Erwägung zu ziehen.

Zu solchen Vorschriften gehört gemäß Art. 6 PStGB. von 1871 (Art. 34 PStGB. von 1861) zweifellos auch die in Frage stehende ortspolizeiliche Vorschrift des Stadtmagistrats B. vom 21. Oktober 1864, welche den Hauseigentümern die Anlage und Unterhaltung von Trottoirs längs ihren Häusern auferlegt. Denn sie enthält eine fortdauernde Anordnung zur Sicherheit und Bequemlichkeit des Verkehrs auf den öffentlichen Straßen der Stadt B.

Als die gesetzlichen Erfordernisse für die Giltigkeit dieser ortspolizeilichen Vorschriften stellen sich dar:

1. Daß die Zuläſſigkeit der Regelung des bezüglichen Gegenstandes durch polizeiliche Vorschriften ausdrücklich im Gesetze anerkannt ist,

2. daß die Zuständigkeit der Ortspolizeibehörde gegeben und die von dieser erlassene Vorschrift von vorgesetzter Kreisverwaltungsstelle vollziehbar erklärt ist,

3. daß die Einhaltung der gesetzlichen Verkündungsform nachgewiesen ist (diese Erfordernisse zufolge der Bestimmungen beider Polizeigesetzbücher über das polizeiliche Anordnungsrecht),

4. daß die fragliche ortspolizeiliche Vorschrift gemäß Art. 159 Abs. 2 PStGB. von 1871 auch die Bedingung der Fortwirkungskraft nach diesem Gesetze in sich trage und

5. daß dieselbe gemäß Art. 10 PStGB. von 1871 (Art. 39 PStGB. von 1861) nicht Gesetzen oder über denselben Gegenstand zulässigen Verordnungen oder mit kompetenzmäßigen Vorschriften einer höheren Behörde im Widerspruche stehe.

In der Beschwerdedenkschrift werden der fraglichen ortspolizeilichen Vorschrift zwar nur die beiden bei Ziff. 1 und 5 erwähnten Voraussetzungen ihre Giltigkeit abgesprochen und alle sonstigen Erfordernisse unbeanstandet gelassen. Allein die Vollständigkeit der Prüfung der Gesetzesanwendung erheischt, auch auf die Voraussetzungen bei Ziff. 2 bis 4 einzugehen, welche übrigens sämtlich erfüllt sind, denn die Zuständigkeit zum Erlasse ortspolizeilicher Vorschriften über diesen Gegenstand war enthalten im Art. 158 PStGB. von 1861 und ist nunmehr enthalten im Art. 2 Ziff. 6 und Art. 90 PStGB. von 1871 — die Vollziehbarkeitserklärung zur fraglichen ortspolizeilichen Vorschrift ist gemäß Art. 34 PStGB. von 1861 und Art. 6 PStGB. von 1871 erfolgt durch Entschließung der k. Kreisregierung von Oberfranken vom 17. Oktober 1866, bezw. Entschließung des k. Staatsministeriums des Innern vom 30. März 1873 — die Verkündung der ortspolizeilichen Vorschrift geschah gemäß Art. 40 Abs. 1 PStGB. 1861, Art. 11 Abs. 1 PStGB. von 1871 und Ministerialbekanntmachung vom 28. Mai 1862 (Reg.Bl. S. 925) im B. Intelligenz- und Amtsblatte und die Fortwirkungskraft nach Art. 159 Abs. 2 PStGB. von 1871 hat fragliche ortspolizeiliche Vorschrift anzusprechen, weil zufolge des Einklanges der Bestimmung des Art. 158 PStGB. von 1861 mit den nunmehrigen Bestimmungen in § 366 Ziff. 10 RStGB., Art. 2 Ziff. 6 und Art. 90 PStGB. von 1871 über denselben Gegenstand auch noch gegenwärtig ortspolizeiliche Vorschriften erlassen werden können.

In dem I. Teile der Beschwerdedenkschrift wird das Vorhandensein der ersten obiger Voraussetzungen gegebenen Falles deshalb beanstandet, weil durch Art. 158 PStGB. von 1861, § 366 Ziff. 10 RStGB., Art. 2 Ziff. 6 PStGB. von 1871 der Polizeigewalt überhaupt nur die Befugnis eingeräumt sei, zur Erhaltung der Sicherheit, Bequemlichkeit, Reinlichkeit und Ruhe auf den öffentlichen Wegen, Straßen und Plätzen polizeiliche Vorschriften zu erlassen, die Herstellung und Unterhaltung von Trottoirs aber, welche Gegenstand der konkreten ortspolizeilichen Vorschrift ist, nicht bloß die Sicherheit und Bequemlichkeit des Verkehrs vermittelt, sondern mit der baulichen Unterhaltung des Straßenkörpers selbst zusammenfällt, welche Unterhaltungspflicht keineswegs durch polizeiliche Vorschriften geregelt werden könne, und wie aus den Verhandlungen des Landtags von 1859/61 zum Art. 184 des Ges.-Entw. — Art. 158 des PStGB. — hervorgehe, auch nicht der Regelung durch polizeiliche Vorschriften überantwortet werden wollte.

Für die Frage, ob eine gesetzliche Ermächtigung der Polizeigewalt des Staates zum Erlasse einer gewissen polizeilichen Anordnung vorliege, ist zunächst die Erwägung maßgebend, ob sich die getroffene Anordnung ihrem Gegenstande nach unter den betreffenden Begriffsrahmen — hier unter den Begriff der Sicherheit und Bequemlichkeit des Verkehrs auf öffentlichen Straßen — reihen lasse, d. h. ob die Anordnung in den gewählten Mitteln nicht über den gesetzlich erlaubten Zweck hinausgreife.

Bei dieser Erwägung kann man zugeben, daß nach der bei Beratung

des Polizei-Straf-Gesetz-Buches von 1861 im Gesetzgebungsausschusse kundgegebenen Absicht, insbesondere nach einer Äußerung des Abgeordneten Wiedenhofer, auf welche hin die einstimmige Annahme des Entw. Artikels 146 erfolgte — im Gegenhalte zum Entw. Artikel 144 (Vrhdlg. des Landtages 1859/60 Beil. Bd. III S. 402) — bei polizeilichen Anordnungen, welche die Unterhaltung und Sicherung einer öffentlichen Straße ꝛc. zum Gegenstande nehmen, vorausgesetzt werden müsse, daß der durch die Anordnung betroffene Privatmann eine besondere rechtliche Verpflichtung zu der ihm auferlegten Leistung habe und daß man nicht davon ausgehen dürfe, es könne die im allgemeinen dem Staate, den Kreis-, Distrikts- und Ortsgemeinden nach den einschlägigen Gesetzen obliegende Verpflichtung zur Herstellung und Unterhaltung der öffentlichen Straßen nach Belieben durch polizeiliche Zwangsvorschriften auf Private überwälzt werden.

Allein eine solche über den gesetzlich zugelassenen Zweck der Sicherheit und Bequemlichkeit des Verkehrs hinausreichende Bedeutung kann der in Frage stehenden ortspolizeilichen Vorschrift nicht beigelegt werden, indem durch dieselbe die an die öffentliche Straße angrenzenden Grund- und Hausbesitzer nicht zur Herstellung und Unterhaltung der im Eigentume der Stadtgemeinde stehenden Straße — des Straßenkörpers nebst notwendiger Zugehör — sondern zur Herstellung und Unterhaltung eines Trottoirs (einer Fußbank), also zu einer baulichen Anlage an, richtiger auf dem Straßenkörper verpflichtet werden, welche nur zur Bequemlichkeit und damit verbundenen größeren Sicherheit für Fußgänger gegenüber dem die Straße benützenden Fuhrwerke dient, und wenn sie auch mit dem Straßenbauzustande faktisch zusammenhängt, dennoch keine notwendige Zugehör zur Straße (wie z. B. ein Sicherheitsgeländer an einer gefährlichen Stelle) bildet, daher mit der Straßenbaupflicht als solcher nichts gemein hat. Denn der im öffentlichen Eigentum stehende Straßenkörper muß bis an die Häuserbaulinie von seinem Eigentümer — hier die Stadtgemeinde — vollkommen instand gesetzt werden, ehe der angrenzende Anwesensbesitzer das Trottoir auf demselben längs seines Anwesens herzustellen hat, und die Unterhaltung der Grundlage des Trottoirs wird immer als ein Bestandteil des Straßenkörpers auf das straßenbaupflichtige Rechtssubjekt — hier die Gemeinde — zurückfallen, wenn durch Erdsenkung, Überschwemmung, oder was immer für eine von dem Adjacenten nicht verschuldete Ursache eine wesentliche Veränderung derselben eintreten sollte.

Ist aber nicht die bauliche Vollendung einer öffentlichen Straße und deren absolute Benützbarkeit für den Verkehr von der gleichzeitigen Herstellung eines Trottoirs auf derselben abhängig, sondern stellt sich letzteres nur als eine Veranstaltung dar, welche insbesondere in größeren Städten in gleicher Weise die Bequemlichkeit wie die größere Sicherheit vermittelt, so muß auch nach den Äußerungen der Staatsregierung bei der Gesetzes-Beratung Beil. Bd. III S. 227 zum Entw. Art. 184 die polizeiliche Anordnung einer solchen Veranstaltung als in den Begriffsrahmen der oben aufgeführten Gesetzesbestimmungen fallend,

und von denselben sanktioniert erachtet werden, soferne sie nicht in materiellen Widerspruch mit anderen Gesetzen gerät, was die fünfte der eingangs aufgezählten Voraussetzungen für die Giltigkeit der fraglichen ortspolizeilichen Vorschrift bildet.

Nach dem II. Teil der Beschwerdedenkschrift soll ein solcher Widerspruch dieser ortspolizeilichen Vorschrift bestehen:

a) gegenüber dem Artikel 38 der Gemeindeordnung vom 29. April 1869, wonach die Sorge für Unterhaltung der Ortsstraßen den Gemeinden obliege,

b) gegenüber dem Expropriationsgesetze vom 17. November 1837, wonach nur unter gewissen, hier nicht einschlägigen Voraussetzungen jemand zur Abtretung seines Grundeigentums oder Belastung desselben mit einer Dienstbarkeit gegen Entschädigung gezwungen werden könne,

c) gegenüber dem Titel IV § 8 der Verf.-Urkunde, wonach die dort gewährte Sicherheit des Eigentums dergleichen Eingriffe in die Privatvermögensrechte überhaupt nicht zulasse.

Der Art. 38 der Gemeindeordnung trifft auf die fragliche ortspolizeiliche Anordnung nicht zu, weil es sich, wie schon ausgeführt, bei derselben nicht um Unterhaltung der öffentlichen Straßen an sich oder der zur Verhütung von Unglücksfällen an solchen nötigen Sicherheitsvorrichtungen handelt, sondern lediglich um eine namentlich in Städten wünschenswerte Maßregel oder Bequemlichkeit und damit verbundenen erhöhten Sicherheit des Verkehrs.

Übrigens ist dem Art. 44 daselbst, welcher die von Gemeindeumlagen befreiten Kategorien von Grundbesitzungen aufführt, der Schlußsatz beigefügt: „Verpflichtungen, welche dem Hausbesitzer als solchen nach polizeilichen Vorschriften obliegen, bleiben vorbehalten.“ Dieser Schlußsatz war in dem Regierungsentwurfe der Gemeindeordnung (Art. 49) nicht enthalten, sondern wurde auf Vorschlag des Referenten Dr. Edel beigefügt, ohne daß in den bezüglichen Verhandlungen des Sozialgesetzgebungsausschusses von 1866/69 (cf. Beil. Bd. Abt. I S. 8, 123, 316, 324, 347, 371, 436, 588, Abt. II S. 501) die Beweggründe für diesen Beisatz zur Sprache kamen.

Die Erwähnung von besonderen Verpflichtungen der Hausbesitzer zufolge polizeilicher Vorschriften als Vorbehalt bei der hier behandelten Umlagenfreiheit muß der Vermutung Raum geben, daß man mit diesem Vorbehalte gleichwohl der Polizeigewalt die Befugnis wahren wollte, den Hausbesitzern selbst solche Verpflichtungen aufzulegen, welche ihrem Gegenstande nach auch unter die allgemeine Umlagepflicht subsumiert werden könnten, und daß man absichtlich auf eine nähere Präzisierung fraglicher Verpflichtungen sich nicht einließ, um der Polizeigewalt für nicht vorher bestimmbare Bedürfnisse sozialer örtlicher Zustände den erforderlichen Spielraum freizulassen. In diesem Sinne scheint auch die bayer. Staatsregierung den erwähnten Schlußsatz zum Art. 44 der Gemeindeordnung aufzufassen, indem in der Ministerialentschließung vom 23. März 1873 gerade dieser Schlußsatz als Andeutung dafür angezogen wird, daß auch Ver-

pflichtungen, wie die in der ortspolizeilichen Vorschrift des gegenwärtigen Falles auferlegten, sich gesetzlich rechtfertigen.

Von einem Widerspruche dieser Vorschrift mit dem Expropriationsgesetze vom 17. November 1837 kann keine Rede sein, nachdem den an die Straßen angrenzenden Grundbesitzern nicht auferlegt wird, zum Zwecke der Trottoiranlagen Teile ihres Grundeigentums zur Straße abzutreten und die Trottoiranlage nur auf dem öffentlichen Straßengrunde verlangt wird, nicht in Form einer auf ein Privateigentum zu legenden Dienstbarkeit.

Endlich kann auch die in Frage stehende Verpflichtung nicht als ein der Verfassungsurkunde Titel IV § 8 zuwiderlaufender Eingriff in die Privatrechte durch vermögensrechtliche Belastung der betreffenden Anwesensbesitzer angesehen werden, da an dem schon in vielfachen oberstrichterlichen Erkenntnissen ausgesprochenen Grundsatze festgehalten werden muß, daß dem Staate behufs Erreichung der durch die Polizeigesetzgebung geschützten öffentlichen Zwecke das Recht zustehe, den Privaten, soweit nicht spezielle gesetzliche Schranken gezogen sind, sowohl in Bezug auf den Gebrauch ihres Privateigentums Unterlassungen zu gebieten, als denselben mit vermögensrechtlichem Aufwande verbundene Leistungen aufzulegen.

Demgemäß mußten bei richtig geschehener Gesetzesanwendung die erhobenen Nichtigkeitsbeschwerden als unbegründet verworfen werden."

XI.

Ortspolizeiliche Vorschriften des Magistrats und der Lokal-Bau-Kommission München vom 1. Oktober 1893, betr. die Entwässerung der Grundstücke nebst Gebührenstatut des Magistrats vom gleichen Tage.

1.

Ortspolizeiliche Vorschriften.

Der Magistrat und die Lokalbaukommission der k. Haupt- und Residenzstadt München erlassen aufgrund des § 366 Ziff. 10 des RStGB., der Art. 73 Abs. 1, 94 und 101 des b. PStGB. und des § 75 der Münchener Bauordnung folgende mit Entschließung der k. Regierung von Oberbayern vom 7. September 1893 Nr. 29673 für vollziehbar erklärte ortspolizeiliche Vorschriften.

A. Allgemeine Bestimmungen.

§ 1.

Entwässerungspflicht.

I. Bebaute Grundstücke, welche an Straßen liegen, die von der Stadtgemeinde München mit Kanälen versehen worden sind, sind von den Besitzern

nach Maßgabe der nachfolgenden Bestimmungen mit in den Straßenkanal einmündenden Entwässerungsanlagen zu versehen.

Die Einleitung in die Stadtbäche und in die Isar aus Anwesen, welche an kanalisierten Straßen liegen, ist verboten.

Unbebaute Grundstücke, welche an Straßen der bezeichneten Art liegen, müssen mit solchen Entwässerungsanlagen versehen werden, wenn dies vom Magistrate aus besonderen Gründen angeordnet wird.

Als an Straßen liegend gelten auch solche Grundstücke, welche, ohne unmittelbar an eine Straße anzugrenzen, durch einen öffentlichen oder privaten Weg mit einer solchen verbunden sind.

Ein Grundstück, welches an mehreren Straßen liegt, ist zu entwässern, wenn auch nur eine derselben mit einem Kanal versehen ist.

Als Straßen im Sinne dieser und der nachfolgenden Bestimmungen gelten auch Plätze.

II. Durch die Entwässerungsanlage sind das Brunnen-, Regen- und Schneewasser, sämtliches Haus- und Wirtschaftswasser, das durch Wasserspülungsverdünnte Piß- und Stallwasser, sowie vermittels der Spülaborte (waterclosets) die menschlichen Exkremente, endlich das Gewerbe- und Fabrikabwasser, sowie das Abdampf-(Kondensations)-Wasser abzuführen.

Aus Grundstücken, welche dem Gärtnereibetriebe oder landwirtschaftlichen Zwecken dienen, kann die Ableitung des Stallwassers in die Kanäle unterbleiben, wenn dasselbe in wasserdichten Gruben gesammelt wird und die Gruben regelmäßig entleert werden.

Die Herstellung einer Drainageanlage kann aus besonderen Gründen angeordnet werden; im übrigen setzt dieselbe die Erlaubnis des Magistrats voraus, wobei die von demselben in jedem Falle festgesetzten Bestimmungen zu beachten sind.

III. Aufgrund besonderer Verhältnisse kann von der Entwässerung eines Anwesens, entweder überhaupt oder in den Straßenkanal, ganz oder teilweise mit Genehmigung des Magistrats abgesehen werden.

IV. Feste Stoffe, welche die Leitungen verstopfen können, insbesondere Küchenabfälle, Kehricht, Schutt, Asche und dergleichen, ferner feuer- und explosionsgefährliche Stoffe, sowie solche Stoffe, welche die Kanalwandungen beschädigen können, dürfen dem Straßenkanal nicht zugeführt werden.

V. Die für die Benützung der städt. Kanäle zu entrichtende Gebühr wird durch Statut festgesetzt.

§ 2.

Art und Umfang der Entwässerung.

Alle Entwässerungsanlagen müssen jeweils so hergestellt sein, daß das Grundstück vollständig und für sich unabhängig entwässert wird. Daher müssen auch Keller entwässert werden, wenn dies zur Abführung der in § 1 Ziff. II bezeichneten Stoffe erforderlich ist.

Von keinem Teile eines zu entwässernden Grundstückes dürfen Abwasser auf die Oberfläche der Straße ablaufen; dieselben sind vielmehr den folgenden Bestimmungen entsprechend unterirdisch in die Kanäle abzuführen.

Die Grundleitungen sind wenn möglich außerhalb der Gebäude zu führen und dann thunlichst tiefer wie die nebenliegenden Kellersohlen zu legen.

Die in den Häusern herabgeführten Fallrohre müssen auf dem kürzesten Wege zur Grundleitung geleitet werden.

§ 3.

Pflicht zur Planvorlage und zur Erholung der Genehmigung.

I. Zur Herstellung oder Änderung einer jeden Entwässerungsanlage ist die Genehmigung der Baupolizeibehörde, d. i. der Lokalbaukommission, erforderlich. Die Genehmigung setzt die Vorlage von Plänen voraus. Es ist daher über jede Entwässerungsanlage eines Grundstückes, sowie über jede Veränderung und Ergänzung einer bestehenden Anlage durch den Eigentümer des betreffenden Grundstückes ein mit seiner und der Unterschrift des Planverfertigers versehener Plan in zweifacher Ausfertigung beim Stadtbauamte (Kanalbureau) einzureichen. Die eine Ausfertigung verbleibt beim Akte, die zweite wird im Falle der Genehmigung mit amtlicher Fertigung versehen an den Anwesensbesitzer ausgehändigt.

Bei Reparaturen, welche keine Änderung der bestehenden Anlage bedingen, ist sofortige Anzeige an das Stadtbauamt (Kanalbureau) zu erstatten.

II. Aus dem Plane muß ersichtlich sein:

a) die Lage des zu entwässernden Grundstückes im Maßstabe von 1 : 500,

b) der Grundriß des untersten bezw. des Kellergeschosses eines jeden Gebäudes, in dessen Innern Entwässerungsanlagen eingerichtet werden sollen, im Maßstabe 1 : 100, oder bei außergewöhnlich großen Grundstücken im Maßstabe von mindestens 1 : 250,

c) das Längenprofil aller Entwässerungsleitungen in den Wagrechten mit dem Maßstabe des Grundrisses übereinstimmend, in den Senkrechten im Maßstabe von 1 : 100,

d) für jede zur Verwendung kommende Kloset- und Spülvorrichtungskonstruktion sind Detailpläne im Maßstabe 1 : 10 einzureichen.

Richtige Maßstäbe sind beizufügen.

III. Der Lageplan muß sämtliche auf dem Grundstück sich befindenden Gebäude und die gegenüber liegenden und anstoßenden Anwesen, sowie die Bezeichnung der Straßen, an denen das Grundstück gelegen ist, mit Angabe der Hausnummern enthalten. Endlich ist in denselben außer der projektierten Entwässerung die etwa schon bestehende, sowie der Straßenkanal einzuzeichnen.

Im Grundriß ist die Bestimmung der einzelnen Räume (Küche, Werkstätte, Stallung, Pißraum, Durchfahrt und dergl.) anzugeben, und sind die sämtlichen projektierten Leitungen mit beigeschriebenem Durchmesser, die genaue

Lage, Zahl und Art der projektierten Ausgüsse, Spülaborte, Sinkkästen, Wasserverschlüsse, Sand- und Fettfänge und sonstige Details einzutragen.

Ferner muß aus den Plänen die Richtung der oberirdischen Wasserläufe, die Lage der bestehenden Regenfallrohre, allenfallsiger Regenzisternen, Abtritte, Abortgruben, Versitzgruben, Schlammschächte, Brunnen, Springbrunnen, Pumpen und anderer Wasserspeisungsvorrichtungen ersichtlich sein.

IV. Aus den Profilen müssen die Höhe der Oberflächen längs der projektierten Leitungen, das Gefälle der letzteren, die Höhen der verschiedenen Stockwerke bis zum Dachstuhl und der Kellersohlen — nicht durchschnittene sind zu punktieren — und wenn möglich die Fundamentsohlen, sämtliche Höhen bezogen auf Normal-Null (N.-N.) ersichtlich und eingeschrieben sein. Der nächstgelegene Vergleichungshorizont über N.-N. ist zu verzeichnen.

V. Über Lage und Tiefe des Kanales, sowie der betr. Einlaßstelle, sodann auch über etwa in der Nähe liegende Fixpunkte (Höhen-Bolzen) wird dem Beteiligten auf Verlangen durch das Stadtbauamt (Kanalbureau) Mitteilung gemacht.

Behufs Erlangung dieser Mitteilung ist ein beim Stadtbauamt unentgeltlich zu erholendes Formular auszufüllen und mit der Unterschrift des Anwesensbesitzers versehen diesem Amte wieder vorzulegen. Dem Formulare ist ein Plan über die Lage des zu entwässernden und der benachbarten Anwesen im Maßstabe von 1 : 500 beizulegen.

B. Beschaffenheit der Entwässerung.

§ 4.

Einmündung der Entwässerung in den Straßenkanal.

Jede Entwässerungsanlage muß in den städtischen Kanal an der vom Stadtbauamte jeweils angegebenen Einlaßstelle einmünden. Auf Antrag des Eigentümers des zu entwässernden Grundstückes kann aus besonderen Gründen auch eine andere, oder können mehrere Einlaßstellen zugelassen werden.

Die Gebühr, welche für die Benützung der zum Einlaß der Entwässerungsanlage dienenden Einrichtung zu entrichten ist, wird durch Statut festgesetzt.

§ 5.

Anschlußleitungen.

I. Derjenige Teil der Entwässerungsanlage eines jeden Grundstückes, welcher in öffentlichen (Straßen- oder Weg-) Grund zu liegen kommt (Anschlußleitung), wird nach Maßgabe der genehmigten Entwässerungspläne von der Stadtgemeinde hergestellt. Zu diesem Zwecke wird der Besitzer des zu entwässernden Grundstückes aufgefordert, innerhalb bestimmter Zeit Entwässerungspläne vorzulegen. Dieser Aufforderung ist auch dann nachzukommen, wenn die Kanalisierung der Straße, an welcher das Grundstück liegt, zwar noch nicht erfolgt ist, jedoch in nächster Zeit erfolgen soll. Legt der Besitzer

des zu entwässernden Grundstückes innerhalb der bestimmten Zeit die Pläne nicht vor, so erfolgt die Herstellung der Anschlußleitung in der vom Magistrat als zweckmäßig befundenen Weise. In diesem Falle hat sich die übrige Entwässerungsanlage an diese Anschlußleitung anzupassen.

Ist dies mit Rücksicht auf die folgenden Vorschriften über die Entwässerungsanlage oder aus technischen Gründen nicht möglich, so wird die Anschlußleitung den nachträglich genehmigten Plänen entsprechend von der Stadtgemeinde geändert oder neuhergestellt.

II. Die für die Benützung der Anschlußleitung zu entrichtende Gebühr wird durch Statut festgesetzt.

III. Notwendig werdende provisorische Umschaltungen bestehender Entwässerungsanlagen werden durch die Stadtgemeinde hergestellt. Die Gebühr hiefür wird durch Statut festgestellt.

Entwässerungsanlagen innerhalb der Anwesen.

§ 6.

1. Allgemeine Bestimmungen.

I. Die Entwässerungsleitungen dürfen nur aus asphaltierten Eisenrohren, glasierten Thonrohren oder anderen besonders genehmigten Materialien hergestellt werden. Alle Rohre sind wasserdicht mit einander zu verbinden.

II. Bei jeder Entwässerungsanlage müssen die zur Herstellung verwendeten Materialien von vorzüglicher Beschaffenheit sein. Material, welches beanstandet wird, darf nicht verwendet werden.

III. Der höchste Punkt jeder außerhalb des Hauses befindlichen Rohrleitung muß regelmäßig eine Deckung über der Rohroberkante von mindestens 1,20 m erhalten.

IV. Die rechtwinklige Einmündung eines Stranges in einen anderen, ob in wagrechter oder senkrechter Lage ist nicht zulässig, sondern es sind zur Einmündung Rohre mit schiefwinkligen Abzweigen und Bögen zu verwenden. Die Verwendung von Doppelabzweigen ist nur mit besonderer Genehmigung gestattet.

V. Richtungsänderungen der Leitung sind nur mittels Bögen zu bewirken.

VI. Rohrleitungen dürfen in der Richtung des Gefälles sich nicht verengern. Bei Änderungen der Querschnitte sind konische Übergangsstücke einzubinden. Greifen Thonrohre und Eisenrohre von gleichem Durchmesser in einander über, so muß eine eiserne Übergangsmuffe eingeschaltet werden.

VII. Sind Räume zu entwässern, bei welchen die Entwässerungsanlage unter der Rückstauhöhe der bezüglichen Straßenkanäle liegt, so ist durch Anbringen von Abschlußschiebern dem Eindringen des Kanalwassers in diese Räume vorzubeugen. Diese Schieber dürfen aber nur solche Leitungen abschließen, welche von unter Rückstau liegenden Entwässerungspunkten kommen.

VIII. Kann ein Raum wegen seiner tiefen Lage nicht unmittelbar in einen Kanal entwässert werden, so müssen die Abwasser künstlich in die höher gelegene, zum Kanal führende Leitung gehoben werden.

IX. Behufs ergiebiger Lüftung einer jeden Entwässerungsanlage sind die im folgenden bestimmten Vorrichtungen zu treffen.

X. In verunreinigtes Erdreich dürfen Entwässerungs-Anlagen nicht gelegt werden. Zeigt sich beim Aufgraben des Bodens das Erdreich verunreinigt, so muß es beseitigt und in genügender Weise behufs Einbettung der Leitung reines Kiesmaterial beigefüllt werden.

2. Grundleitungen.

§ 7.

a) Gefälle.

I. Das für die Grundleitungen sich darbietende Gefälle muß möglichst ausgenützt werden. Die Leitungen sind in thunlichst gleichmäßigem Gefälle zu führen.

II. Aus besonderen Gründen, insbesondere wenn die Anwendung gleichmäßigen Gefälles infolge der dann erforderlichen Tieferlegung der Leitung die Sicherheit des zu entwässernden oder eines anstoßenden Gebäudes gefährden würde, kann die Brechung des Gefälles gestattet werden. Dieselbe ist jedoch nur dann zulässig, wenn für den Hauptstrang der Grundleitung in jedem Teile mindestens ein Gefälle von 1 : 30 erzielt wird. In der Richtung des Abflusses darf sich das Gefälle nicht vermindern.

III. Ergeben sich geringere Gefälle als 1 : 60, so ist am oberen Ende der betreffenden Leitung eine besondere Spülvorrichtung mit genügendem fortdauernden Wasserzufluß anzubringen.

§ 8.

b) Rohre.

I. Die Grundleitungen können entweder Gußeisen- oder Thonrohrleitungen sein. Thonrohrleitungen sind nur außerhalb der Gebäude zulässig. Auch außerhalb der Gebäude sind Thonrohrleitungen unzulässig, wenn dieselben weniger als 1 m von den Kellermauern entfernt oder in aufgefülltes Erdreich zu liegen kämen.

II. Die lichte Weite der einzelnen Grundleitungsstränge soll nicht unter 100 mm betragen. Leitungsstränge, welche Abortfallrohre aufnehmen, an welche mehr als 4 Abortsitze angeschlossen sind, sollen 150 mm lichte Weite besitzen. Vereinigen sich mehrere Stränge zu einer Leitung, so soll sich die lichte Weite je nach dem Bedürfnis auf 150 oder 200 mm erweitern. Eine noch größere Lichtweite dürfen Grundleitungen nur mit besonderer Erlaubnis erhalten, welche hauptsächlich für große Entwässerungsanlagen, insbesondere für große industrielle Anstalten erteilt werden wird.

III. Die zu verwendenden Gußeisenrohre müssen schwere Muffenrohre

sein und denjenigen Bestimmungen entsprechen, welche nach den Aufstellungen des Vereines deutscher Ingenieure und des Vereines der Gas- und Wasserfachmänner in der Beilage dieser Vorschrift veröffentlicht sind. Auch dürfen nur solche Rohre verwendet werden, welche im Bruch dicht, feinkörnig und von gleichmäßiger Wandstärke sind, und welche bei ihrer Herstellung in noch heißem Zustande innen und außen mit Asphaltfirnis überzogen wurden. Die geraden Rohre sollen in möglichst großen Längen verwendet werden.

Die Muffenverbindungen sind regelmäßig mit Hanfstrick bis auf 20 bis 30 mm vom Muffenrand zu verstopfen und sodann mit Blei auszugießen; dieses ist nach dem Erkalten zu verstemmen.

Wo die Rohre frei liegen, sind sie mit eisernen Haken, Rohrschellen oder Stützen gut zu befestigen.

IV. Thonrohre sind entweder mit fettem blauen (plastischen) Thon oder mit Zement zu dichten.

Liegt die Thonrohrleitung über Grundwasser, so erfolgt die Dichtung derart, daß um die Schwanzenden der zu verlegenden Rohre eine etwa 20 mm starke und 100 mm breite Schichte des vorher sorgfältig durchgearbeiteten Thones aufgetragen und in diese Thonschichte ein Teerstrick in einzelnen fingerdicken Zöpfen gewürgt wird. Vor der Verlegung ist unter der Muffe die Erde auszuheben, und der untere Teil der Tonplombe (s. u.) herzustellen. Nach erfolgter Verlegung ist die Muffenfuge von innen mit der Hand fest und glatt auszustreichen und die Muffe, sowie ein Teil des Schwanzendes der zu verbindenden Rohre mit einem 250 mm langen und 80 mm dicken Thonwulst (Thonplombe) zu umgeben.

Liegt die Thonrohrleitung im Grundwasser, so ist als Dichtungsmaterial Portlandzement zu verwenden. Die Dichtung selbst erfolgt ähnlich wie im vorhergehenden vorgeschrieben, indem die Muffe mit einem in Zement getränkten Theerstrick ausgefüttert, sodann mit Zement ausgefüllt und die Muffenfuge gut geglättet wird. Über die Muffe ist ein 250 mm langes und 80 mm dickes Zement- oder Betonband zu legen.

Besteht der Untergrund aus grobem Kies, so müssen die Rohre in beiden Fällen eine besondere Sandunterlage erhalten und ist die Baugrube bis auf 150 mm über die Rohrmuffen mit Sand oder gesiebtem Erdaushub beizufüllen.

V. Die Thonrohre müssen gleichmäßig rund, von dichter Textur, glatter Oberfläche, vollständig bis zur Sinterung durchgebrannt, für Wasser undurchdringlich, frei von Luftblasen, Kalkteilen, Feuersprüngen und anderen Fehlern und innen wie außen mit einer Salzglasur versehen sein.

Die Muffen müssen genau konzentrisch den Rohren angepreßt, dürfen also nicht an die halbgetrockneten Rohre angeschlickert sein.

Die Nutzlänge eines jeden einzelnen Rohres darf nicht über 600 mm, die Tiefe der Muffe soll 65 mm betragen.

Die Thonrohre müssen bei

100 mm	Lichtweite	15 mm	
150 „	„	18 „	
200 „	„	20 „	
230 „	„	22 „	
300 „	„	26 „	

Wandstärke besitzen.

§ 9.

c) Revisionsschächte und Lampenlöcher.

I. Vor Eintritt einer jeden Entwässerungsanlage in die in § 5 bezeichnete Strecke (Anschlußleitung) ist ein zugänglicher eiserner Revisionskasten anzubringen.

II. Außerdem müssen in Grundleitungen von über 80 m Länge nach Maßgabe des Bedürfnisses Revisionsschächte und die dazu gehörigen Lampenlöcher eingeschaltet werden. Als geeignete Stellen für die Revisionsschächte erscheinen insbesondere die Mitte der Leitung und außerdem solche Stellen, bei welchen — z. B. infolge eines Richtungswechsels oder des Zusammentreffens mehrerer Leitungen — eine Verlegung leicht eintreten kann. Die Revisionsschächte sind so anzulegen, daß durch die Sohle die Grundleitung in halbem Profile hindurchgeführt wird. Der Abstand zwischen dem Revisionsschacht und einem Lampenloche darf nicht mehr als 30 m betragen.

3. Fallrohre.

§ 10.

a) Zweck und Anlage der Fallrohre.

I. Zur Aufnahme der Abwasser aus Bädern, Waschküchen, Ausgüssen, Spülaborten und der Niederschlagswasser von Dächern und Gebäudevorsprüngen sind gesonderte Fallrohre herzustellen. Sie müssen durch alle Stockwerke bis zum Anschlusse an die unterirdische Entwässerung möglichst senkrecht und mit Ausnahme der Fallrohre für Niederschlagswasser (Regenrohre) auch frostsicher, in ihrem Umfange sichtbar und im Innern der Gebäude geführt werden.

Bestehen nur in einzelnen Abteilungen eines Hauses Badeeinrichtungen, so kann die Ableitung der Abwasser auch mittels der Ausguß-Fallrohre zugelassen werden.

II. Zum Zwecke der Lüftung der Entwässerungsanlage müssen die Fallrohre mit Ausnahme der Regenrohre möglichst senkrecht wenigstens einen halben Meter über das Dach geführt werden. Über dem Dache muß der Querschnitt der Rohre sich erweitern und darf ihr lichter Durchmesser nicht unter 100 mm betragen.

Aus besonderen Gründen, insbesondere wenn einzelne Fallrohre zufolge ihres Zweckes nur in den unteren Geschossen eines Hauses angebracht sind, kann von der Verlängerung der Rohre über Dach mit besonderer Genehmigung abgesehen werden.

III. Münden die über Dach geführten Fallrohre unterhalb des Sturzes von Fenstern bewohnbarer Räume aus, so müssen sie mindestens 2 m von der Fensterleibung seitlich abstehen.

Regenfallrohre, welche unterhalb eines solchen Fensters ausmünden oder nicht mindestens 2 m von der Leibung der oberhalb gelegenen Fenster Abstand haben, sind mit einem frostsicheren und zugänglichen, im Boden liegenden Wasserverschlusse zu versehen.

IV. Wo Fallrohre freiliegen, sind sie mit Eisenhaken oder mit Rohrschellen gut zu befestigen; bei Bleirohren sind jedoch statt Eisenhaken Halseisen anzuwenden.

§ 11.

b) Materialien, Dichtung, Lichtweite.

I. Die Fallrohre der Spülaborte, der Waschküchen, der größeren Badeeinrichtungen und die Regenfallrohre, letztere jedoch, wenn sie außerhalb der Gebäude geführt werden, nur in dem zwischen dem Anschlußbogen und 2 m über dem Boden gelegenen Teile müssen mittelschwere Gußeisenrohre sein, d. h. Rohre, welche eine durch Gewichtsprobe nachzuweisende Wandstärke von 6 bis 8 mm besitzen.

Der Muffendurchmesser dieser Rohre muß um 16 mm größer sein, als der äußere Durchmesser der Rohre; die Muffentiefe hat 80 mm zu betragen.

Die übrigen Fallrohre können aus innen und außen asphaltierten leichten Gußeisenrohren, aus Schmiedeeisen- oder Bleirohren bestehen.

Die Regenfallrohre dürfen, wenn sie außerhalb der Gebäude geführt werden, in der Höhe von über 2 m über dem Boden auch aus Metallblech bestehen.

Werden die Fallrohre behufs Lüftung über Dach verlängert, so darf ihr oberster Teil von 0,50 m unter der Dachfläche an gemessen, auch aus starkem, geschwärzten Zinkblech hergestellt sein.

II. Die Anschlußbögen, welche schwere oder mittelschwere gußeiserne Fallrohre mit der Grundleitung verbinden, müssen selbst schwere gußeiserne Muffenrohre von der in § 8 Abs. III dieser Vorschrift angegebenen Beschaffenheit sein. Die Oberkante der Anschlußbögen der Regenfallrohre muß regelmäßig mindestens 1,20 m unter dem Boden liegen.

III. An allen Fallrohren mit Ausnahme der Regenfallrohre müssen zur Kontrolle der Leitungen in jedem Stockwerke luftdicht verschließbare Revisionsstellen angebracht sein.

IV. Als mittelschwere gußeiserne Rohre dürfen nur solche Rohre verwendet werden, welche im Bruch dicht, feinkörnig und von gleichmäßiger Wandstärke sind, und welche bei ihrer Herstellung in noch heißem Zustande innen und außen mit Asphaltfirniß überzogen wurden.

Die Muffen der mittelschweren gußeisernen Fallrohre sind mit einem aus Eisenfeilabfällen und Salmiak zusammengesetzten Kitt oder mit Mennige und Holzkeilen luftdicht zu verschließen.

V. Die leichten gußeisernen Rohre müssen eine durch Gewichtsprobe nachzuweisende Wandstärke von 5 bis 6 mm und eine Muffentiefe von 60 mm besitzen; sie sind durch Holzkeile und Eisenkitt an den Muffen luftdicht zu verdichten.

VI. Die Schmiedeeisenrohre müssen innen und außen zum Schutz gegen Rost verzinkt (galvanisiert) sein.

VII. Die Bleirohre müssen dicht sein und kreisförmigen Querschnitt haben; jeder laufende Meter muß

bei	30 mm	Lichtweite	mindestens	3,6	Kilogramm
„	35 „	„	„	4,8	„
„	40 „	„	„	6,3	„
„	45 „	„	„	7,0	„
„	50 „	„	„	8,7	„
„	60 „	„	„	11,6	„

schwer sein.

Die bleiernen Rohre sind untereinander durch Löthungen zu verbinden.

VIII. Die Verbindung zwischen bleiernen und eisernen Rohren ist mit einem Eisen- oder Messing-Zwischenstück zu bewirken. Diese Zwischenstücke müssen dieselbe lichte Weite wie das Bleirohr besitzen, an dieses angelöthet und in die Muffe des Eisenrohres mit Blei verstemmt werden.

IX. Die lichte Weite der Fallrohre bestimmt sich nach der voraussichtlich anfallenden Abwassermenge. In der Regel hat dieselbe für Wasch- und Pißbecken 35—60 mm, für Küchenausgüsse und Badewannen 50—70 mm, für Waschküchen 70—100 mm, für Spülaborte 120 mm zu betragen. Sind in einem Gebäude, welches nicht mehr als zwei Geschoße über dem Erdgeschoße besitzt, an ein Abortfallrohr nicht mehr als 4 Spülabortsitze angeschlossen, so genügt für das Abortfallrohr eine lichte Weite von 100 mm.

4. Besondere Vorrichtungen.

§ 12.

a) Regenrohr-Kästen.

Ist zu erwarten, daß die Abwasser von einem Dach Sink- oder Schwimmstoffe mit sich führen, so ist vor der Einmündung des Regenfallrohres in die Grundleitung ein Kasten mit herausnehmbarem Schlammeimer anzubringen. Dieser Kasten muß so beschaffen sein, daß das Regenrohr nicht aufhört, zugleich zur Lüftung der Grundleitung zu dienen.

§ 13.

b) Wasserverschlüsse.

I. Jede Ableitung aus Waschbecken, Spültischen, Badewannen, Eisschränken, Pißbecken, Küchen- und sonstigen Ausgüssen, aus den Überläufen der Wasserbehälter, Zisternen ꝛc. und aus Spülaborten muß an das Fallrohr mittels eines besonderen Wasserverschlusses (Siphon) angeschlossen werden.

Diese Siphons müssen einen Wasserstand (Tiefe) von mindestens 50 mm besitzen und leicht zugänglich sein. Bei Wasserverschlüssen von Spülaborten, welche durch Klappen oder andere Einrichtungen einen weiteren Wasserverschluß von mindestens 30 mm besitzen, genügt ein Wasserstand von 30 mm Tiefe.

II. Befinden sich die Siphons im Innern eines Hauses, so sind sie gegen Frost geeignet zu schützen; außerhalb eines Hauses muß ihr Wasserspiegel regelmäßig mindestens 1,3 m unter der Erdoberfläche liegen.

III. Die Siphons sind aus Blei, innen asphaltiertem oder emailliertem Gußeisen oder aus anderen besonders genehmigten Materialien herzustellen.

IV. Der Siphon muß, regelmäßig auf der unteren Seite, zum Zwecke der Reinigung eine zugängliche, durch Schraubenverschluß luftdicht absperrbare Putzöffnung besitzen. Klosetsiphons, sowie von unten nicht oder schwer zugängliche Siphons sind mit dieser Vorrichtung an ihrer höchsten Stelle zu versehen.

Sogenannte Sinktöpfe sind als Wasserverschlüsse nicht zulässig.

V. Die Siphons für Wasch- und Pißbecken müssen einen inneren Durchmesser von 35—60 mm, solche von Badewannen, Küchen- und sonstigen Ausgüssen einen solchen von 50—70 mm, jene der Spülaborte von 100 mm haben.

Liegen Ausgüsse in Räumen, welche dem Frost ausgesetzt sind, so kann mit besonderer Genehmigung statt der Siphons für jeden Ausguß ein gemeinsamer Wasserverschluß mit 100 mm Lichtweite angebracht werden.

§ 14.

c) Ausgüsse und Sinkkästen.

I. Die Ausgüsse müssen als Ablauf einen fest angegossenen Seiher von 100—120 mm Durchmesser erhalten. Mit diesem Seiher ist der Ablaufstutzen durch einen trichterförmigen Übergang zu verbinden. Die Seiherlöcher sollen keine größere lichte Weite als 4 mm besitzen.

II. Abwässer, welche sich auf dem Fußboden von Räumen sammeln, sind mittels kleiner gußeiserner Sinkkästen (Gullys) abzuleiten. Diese müssen je nach der abzuführenden Wassermenge einen seitlichen Ablauf von 70 bis 100 mm Durchmesser und doppelten Wasserverschluß erhalten.

III. Für die Entwässerung der Höfe haben Hofsinkkästen zu dienen, deren Abfluß unter Vermittlung eines Wasserverschlusses stattfindet. Der Wasserspiegel des Sinkkastens hat regelmäßig mindestens 1,3 m unter dem Boden zu liegen.

§ 15.

d) Fett- und Sandfänge.

Führt das Abwasser viel Sand, Fett, Seife oder sonstige Sink-, Schwimm- und Klebestoffe mit sich, (wie dies bei Wirtschaften, Waschanstalten, Schweinemetzgereien ꝛc. der Fall ist) so ist möglichst nahe der Stelle, bei welcher das Fallrohr in die Grundleitung übergeht, ein Fett-, bezw. Sandfang anzubringen.

§ 16.

e) Spülaborte.

I. Die menschlichen Exkremente dürfen in die Fallrohre nur mittels der Spülaborteinrichtungen (waterclosets) eingeleitet werden.

II. Die Spülaborte sind so einzurichten, daß die Spülung während oder nach dem Gebrauche durch den Benützenden bethätigt werden kann, und daß die Beckenfläche gänzlich benetzt und gereinigt wird.

Zu diesem Zwecke muß jeder Spülabort mit einer Wasserleitung in Verbindung stehen, welche dauernd die erforderliche Wassermenge zu liefern vermag.

Die Aborte werden entweder von Spülbehältern aus oder durch direkten Anschluß an die Wasserleitung gespült.

Die Spülbehälter dürfen nur der Abortspülung dienen, müssen mindestens 10 Liter für jeden Sitz enthalten und mit der Wasserleitung selbstthätig in Verbindung stehen.

Von dem Spülbehälter muß zu jedem Abortsitze ein mindestens 25 mm weites Rohr führen.

Jeder Spülbehälter muß mit einem Überlaufrohr versehen sein, welches sich in einen offenen Ausguß oder in die Abortschale oder einen Abzweig am Siphon entleert.

Es ist verboten, dieses Überlaufrohr unmittelbar an die Entwässerungsleitung oder ein mit derselben in Verbindung stehendes Abfall- oder Abflußrohr anzuschließen.

Die unmittelbare Spülung der Aborte von Wasserleitungsrohren aus wird nur dann gestattet, wenn vom untersten Geschosse ein Steigrohr der Wasserleitung geführt wird, welches ausschließlich zum Zwecke der Spülung von Klosets und Pißstellen dient, und wenn durch die Konstruktion der Klosets und der Wasserabsperrvorrichtungen der Eintritt schädlicher Luft in die Wasserleitung ausgeschlossen ist.

Auf besondere Anordnung ist am unteren Ende des senkrechten Abortfallrohres, ehe dieses bogenförmig zur Grundleitung übergeht, eine Spülung vorzusehen.

III. Die Konstruktion der Klosets soll sich möglichst auf Hahn, Hebel und Gewicht beschränken. Beanstandete Konstruktionen sind unzulässig. Die Ausmündung der Klosetschüssel zum Siphon darf nicht mehr als 90 mm lichte Weite erhalten. Sie ist aus Porzellan, Steingut, emailliertem Gußeisen oder aus einem anderen, besonders genehmigten Materiale herzustellen. Sind Spülaborte mit Klappen versehen, so müssen diese sich soweit öffnen, daß die Ausmündung der Schüssel frei erscheint und die Untersuchung des darunter liegenden Siphons leicht möglich ist.

Für größere Anstalten, (Fabriken, Spitäler, Schulen, Kasernen ꝛc.) sind mit besonderer Genehmigung andere Konstruktionen der Spülaborte zulässig.

IV. In Häusern mit drei oder mehr Geschoßen über dem Erdgeschoße

ist neben dem Abfallrohr ein bleiernes oder luftdichtes schmiedeisernes oder leichtes gußeisernes Lüftungsrohr von 38—60 mm lichter Weite anzubringen. Leichte gußeiserne Lüftungsrohre müssen den Anforderungen des § 11 Abs. V dieser Vorschriften entsprechen. Mit dem Lüftungsrohr sind die Wasserverschlüsse aller Spülaborte mittels eines an der höchsten Stelle angesetzten Abzweiges zu verbinden. Das Lüftungsrohr kann über das Dach geführt oder auf dem Dachboden, jedoch oberhalb aller Abzweige in das Fallrohr eingeleitet werden.

§ 17.

f) Spülung von Piß- und Stallabwasseranlagen.

Jede Pißstelle und jeder Stallablauf ist mit genügender Wasserspülung zu versehen.

§ 18.

g) Abläufe von Wasserbehältern.

Die Ableitung von Wasserbehältern, künstlichen Teichen, Zisternen ꝛc. ist so tief anzulegen, das der Behälter vollständig entleert werden kann.

§ 19.

h) Besondere Maßnahmen für die Einleitung von Gewerbe-, Fabrik- und Abdampfwassern.

Werden aus einem Anwesen Gewerbe-, Fabrik- oder Abdampfwasser eingeleitet, so ist dafür Sorge zu tragen, daß diese Abwasser an freien Säuren, Alkalien, und Salzen nicht mehr als $^1/_{10}$% enthalten und die Temperatur von 35° C. nicht überschreiten. Auf besondere Anordnung müssen Klär- und Spülbecken angebracht und diejenigen Maßregeln angewendet werden, welche notwendig sind, um diese Abwasser unschädlich zu machen.

§ 20.

i) Besondere Lüftungseinrichtungen.

Auf besondere Anordnung ist zur Lüftung einer Entwässerungsanlage ein besonderes Lüftungsrohr anzubringen und über Dach zu führen.

Gemauerte Schächte, welche zur Lüftung von Haus- oder Wohnräumen dienen, und Schornsteine mit Ausnahme der Fabrikkamine dürfen nicht zur Lüftung einer Entwässerungsanlage verwendet werden.

5. Ergänzungsbestimmung.

§ 21.

Soweit im vorstehenden hinsichtlich der Beschaffenheit der Entwässerungsanlagen Bestimmungen nicht getroffen sind, und soferne außergewöhnliche Verhältnisse besondere Maßnahmen erheischen, sind die besonderen in jedem einzelnen Falle gegebenen Anordnungen zu beachten.*)

*) Beim Stadtbauamte liegen Modelle und Zeichnungen der einzelnen Teile der Entwässerungsanlagen (Normalien) zur Einsicht und Beachtung auf.

C. Ausführung der Entwässerungsarbeiten.

§ 22.

I. Wer mit der Herstellung oder Änderung einer Anwesensentwässerung betraut wird, hat spätestens 24 Stunden vor Beginn, bezw. Wiederbeginn der Arbeiten beim Stadtbauamte (Kanalbureau) die verantwortliche Bauleitung zu Protokoll zu erklären und zugleich den genauen Zeitpunkt des Beginnes der Arbeiten bekannt zu geben. Vor diesem Zeitpunkte darf mit denselben nicht begonnen werden.

II. Die Ausführung der Entwässerungsanlagen wird vom Stadtbauamte überwacht. Den Anordnungen der Beamten desselben ist nachzukommen. An der Baustelle hat das Duplikat des genehmigten Planes vom Beginne bis zur Vollendung der Arbeiten bereit zu liegen. Kein Teil der Anlage darf überdeckt werden, ehe die Besichtigung seitens des stadtbauamtlichen Beamten stattgefunden und dieser zur Überdeckung die Erlaubnis erteilt hat.

Teile von Entwässerungsanlagen, welche entgegen dieser Bestimmung überdeckt wurden, sind auf Anordnung des Beamten wieder freizulegen.

III. Werden bei Aufgrabungen Gas-, Wasser-, elektrische Leitungen oder bestehende Entwässerungsanlagen angetroffen, so ist sofort dem Stadtbauamte Nachricht zu geben und seinen Aufträgen, sowie den zur Sicherung der bezüglichen Leitungen gegebenen Anordnungen der Eigentümer Folge zu leisten.

Wird die Notwendigkeit solcher Anordnungen bestritten, so ist die Entscheidung des Stadtmagistrats zu erholen.

IV. Bei einer Temperatur von unter 5 ° C. Kälte dürfen an Stellen, welche dem Froste ausgesetzt sind, Arbeiten nicht ausgeführt werden.

V. Nach Vollendung der Entwässerungsanlage ist dem Stadtbauamte schriftliche Anzeige behufs Schlußrevision zu erstatten. Die bei derselben festgestellten Mängel der Anlage sind zu beseitigen.

VI. Nach Inbetriebsetzung der Entwässerungsanlagen sind alle bestehenden oberirdischen und unterirdischen Entwässerungseinrichtungen, soweit sie nicht Bestandteile der neuen Anlage geworden, sofort zu entfernen, insbesondere auch außerhalb der Häuser gelegene Abortgrubenmauern und Kaissons herauszunehmen. Sodann müssen die noch bestehenden Gruben gereinigt, wenn nötig mit Kalkmilch desinfiziert und mit reinem Kies eingefüllt werden.

D. Unterhalt der Entwässerungsanlagen.

§ 23.

I. Die gesamte Entwässerungsanlage ist von dem Anwesensbesitzer stets rein und in gutem baulichen und den vorstehenden Vorschriften entsprechendem Zustande zu erhalten.

II. Sind Spülaborte, Ausgüsse ꝛc. längere Zeit außer Benützung und ergeben sich infolge dessen durch Austritt von Kanalgasen in Räume Gefahren für die Gesundheit, so sind diese Vorrichtungen zu beseitigen und die Öffnungen an den Fallsträngen luftdicht zu verschließen.

III. Den zur Kontrolle über den Unterhalt und die Vollständigkeit der Entwässerungsanlagen bestellten Beamten ist stets und ohne vorgehende Anmeldung Zutritt zu gewähren.

IV. Der bauliche Unterhalt des in § 5 bezeichneten Teiles der Entwässerungsanlagen (Anschlußleitung) wird von der Stadtgemeinde besorgt. Wird ein Gebäude abgebrochen und ist die bestehende Anschlußleitung nicht für einen alsbald aufzuführenden Neubau in Aussicht genommen, so wird die Anschlußleitung durch die Stadtgemeinde beseitigt. Die Gebühr für Unterhaltung und Beseitigung wird durch Statut bestimmt.

E. Einführungsbestimmungen.

§ 24.

I. Gegenwärtige Vorschriften treten am heutigen Tage in Kraft. Von diesem Tage ab müssen alle neuherzustellenden Entwässerungsanlagen von Grundstücken der in § 1 bezeichneten Art den obigen Vorschriften entsprechen.

II. Bestehende Entwässerungsanlagen in Grundstücken, welche an kanalisierten Straßen liegen, sind den obigen Vorschriften entsprechend einzurichten. Dies bezieht sich insbesondere auch auf solche Entwässerungsanlagen, welche bisher in die Stadtbäche oder in die Isar einmündeten. Die erforderlichen Änderungen müssen, falls sie nicht freiwillig bethätigt werden, innerhalb einer vom Magistrate angeordneten, angemessenen Zeit erfolgen.

III. Von der Änderung einzelner Teile bestehender Entwässerungsanlagen kann aus erheblichen Gründen mit Zustimmung des Magistrats ganz oder auf bestimmte Zeit in widerruflicher Weise abgesehen werden. Von dem Widerrufe wird Gebrauch gemacht, wenn dies zur Abwendung von Gefahren für die Gesundheit erforderlich erscheint.

F. Übergangsbestimmungen.

§ 25.

I. In Grundstücken, welche an nicht kanalisierten Straßen liegen, sind Entwässerungsanlagen nach den folgenden Bestimmungen herzustellen, wenn dies entweder zur Abwendung von Gefahren für die Gesundheit angeordnet wird, oder wenn Neu- oder größere Umbauten von Wohnhäusern oder Stallungen aufgeführt werden.

II. Zum Zwecke der Aufnahme des Brunnen-, Regen- und Schneewassers, des gewöhnlichen Haus- und Wirtschaftswassers ist regelmäßig im Trottoir des betreffenden Grundstückes, mit besonderer Genehmigung an einer anderen Stelle, eine, oder sind nach Bedarf mehrere Versitzgruben anzulegen. Die Bewilligung hiezu erfolgt in widerruflicher Weise. Die Versitzgruben sind, wenn möglich mindestens 1 m von der Umfassungsmauer der zunächst gelegenen Gebäude getrennt anzulegen, mit wasserdichten Seitenwänden bis zur Sohle der nächstgelegenen untersten Räume zu versehen, in einer lichten Weite von

mindestens 1 m herzustellen und mit einer für Fuhrwerke tragfähigen Platte von 0,5 m lichtem Durchmesser in eiserner Vierung abzudecken. Die Tiefenlage der Versitzgrube wird vom Stadtbauamt mit Rücksicht auf den künftigen Anschluß der Entwässerungsanlage an den Kanal bestimmt.

Gewerbeabwasser oder sonstige schädliche Abwasser dürfen in die Versitzgruben nur mit besonderer Genehmigung eingeleitet werden.

Im Übrigen gelten hinsichtlich der Herstellung der zur Ableitung der bezeichneten Abwasser in die Versitzgrube dienenden Teile der Entwässerungsanlage analog die Bestimmungen der §§ 1 bis 23 obiger Vorschriften.

III. Zum Zwecke der Aufnahme der Exkremente sind Abortgruben oder Tonnen herzustellen, welche den Bestimmungen der bezüglichen ortspolizeilichen Vorschriften entsprechen. Werden die Exkremente in Abortgruben eingeleitet, so steht es dem Eigentümer frei, entweder Spülaborte herzustellen, in welchem Falle für alle hiezu erforderlichen Anlagen analog die Bestimmungen der §§ 1 bis 23 obiger Vorschriften gelten, oder die Exkremente ohne Spülung in die Abortgrube einzuleiten, in welchem Falle die Bestimmungen der §§ 31—33[1]) der ortspolizeilichen Vorschriften vom 10. Januar 1880 Geltung haben.

IV. In stets widerruflicher Weise kann aus Anwesen, welche an nicht kanalisierten Straßen liegen, die Einleitung der Abwasser, bezw. der Exkremente in einen Stadtbach gestattet werden, falls dieser dauernd die erforderliche Wassermenge besitzt. Die Bedingungen, unter welchen eine solche Erlaubnis erteilt wird, sind zu beachten.

V. Die Stallabwasser sind in eine den Vorschriften in § 37[2]) der ortspolizeilichen Vorschriften vom 10. Januar 1880 entsprechende Grube einzuleiten.

VI. Sobald eine Straße, an welcher das nach Maßgabe der Vorschriften dieses Paragraphen entwässerte Grundstück liegt, kanalisiert ist, finden die Bestimmungen der §§ 1 bis 24 dieser Vorschriften im ganzen Umfange Anwendung.

G. Schlußbestimmung.

§ 26.

Die Bestimmungen der §§ 69—95 der ortspolizeilichen Vorschriften vom 10. Januar 1880 und die ortspolizeiliche Vorschrift vom 12. November 1889 treten außer Kraft.

München, den 1. Oktober 1893.

Magistrat u. Lokalbaukommission d. k. Haupt- u. Residenzstadt München.

Bürgermeister: **Borscht.**

Kummerer, Sekretär.

---

[1]) Nunmehr § 32 mit 34 und 39 mit 45 der ortspol. Vorschriften vom 29. Mai 1896.

[2]) Nunmehr § 46 der ortspol. Vorschr. vom 29. Mai 1896.

Beilage.

Schwere gußeiserne Muffenrohre.

Gerade Rohre.

Lichter Durchmesser der Rohre	mm	100	125	150	200	225	300
Normale Wandstärke	mm	9	9,5	10	11	11,5	13
Äußerer Durchmesser der Rohre	mm	118	144	170	222	248	326
Gewicht eines Rohrstückes von 1,0 m Länge	kg	22,34	29,10	36,44	52,86	61,95	92,68
Stärke der Dichtungsfuge . .	mm	7,5	7,5	7,5	8,0	8,0	8,5
Innere Muffenweite	mm	133	159	185	238	264	343
Innere Muffentiefe	mm	88	91	94	100	100	105
Dichtungstiefe	mm	74	77	79	83	83	85
Gewicht einer Muffe	kg	6,20	7,64	9,89	14,41	16,89	25,78
Übliche Nutzlänge eines Rohres	m	3	3	3	3	3	4
Gewicht eines Rohres von vorstehender Nutzlänge . . .	kg	73,22	94,94	119,21	172,99	202,71	396,50
Gewicht pro laufd. Meter Rohr bei vorstehender Nutzlänge .	kg	24,41	31,65	39,74	57,66	67,57	99,13

2.

Gebühren-Statut.

Der Magistrat der k. Haupt- und Residenzstadt München erläßt über die Benützung der Kanäle und Stadtbäche zur Entwässerung der Grundstücke, sowie über die Benützung des öffentlichen Grundes zur Anlage von Versitzgruben in Gemäßheit der Artikel 40, 84, 112 Ziff. 10 und 159 Ziff. 6 der Gemeindeordnung für die Landesteile diesseits des Rheins vom 29. April 1869 nach erfolgter Zustimmung des Kollegiums der Gemeindebevollmächtigten folgendes mit Entschließung der k. Regierung von Oberbayern vom 7. September 1893 Nr. 29673 genehmigtes Statut:

A. Gebühren für die Benützung der Straßenkanäle.

§ 1.

I. Für die nach Maßgabe der ortspolizeilichen Vorschriften über die Entwässerung der Grundstücke erfolgende Benützung der öffentlichen Kanäle sind an die Stadtgemeinde als Eigentümerin derselben Gebühren zu entrichten.

II. Diese sind:

1. einmalige für die Einleitung der Abwasser mit Ausnahme der menschlichen Exkremente und der Stallabwasser,
2. jährliche für die Einleitung der menschlichen Exkremente und der Stallabwasser.

§ 2.

1. Einmalige Gebühr.

I. Grenzt ein Grundstück unmittelbar an eine kanalisierte Straße, so wird die einmalige Gebühr nach der Länge jener Front berechnet, mit welcher das Grundstück an die betreffende Straße anliegt.

II. Grenzt ein Grundstück nicht unmittelbar an eine kanalisierte Straße, sondern ist es mit derselben durch einen öffentlichen oder privaten Weg verbunden, so gilt als Frontlänge zum Zwecke der Gebührenberechnung die Hälfte der Längenausdehnung des betreffenden Grundstückes in gleicher Richtung mit dem Kanale gemessen, in welchen entwässert wird.

Wird zur Entwässerung solcher Anwesen die Herstellung eines Zweigkanales durch die Stadtgemeinde erforderlich, so wird die Gebühr nach Absatz I berechnet.

III. Unterliegt ein Anwesen nach Maßgabe der ortspolizeilichen Vorschriften über die Entwässerung der Grundstücke nur zum Teile der Entwässerungspflicht, während hinsichtlich anderer Teile desselben eine solche z. B. noch nicht besteht, so wird die Gebühr zunächst nur für den sofort zu entwässernden Teil erhoben. Für die vorerst nicht entwässerungspflichtigen Teile ist die Gebühr dann zu bezahlen, wenn dieselben entwässerungspflichtig werden. — Die Grenze für die Berechnung des Beitrages wird im einzelnen Falle durch den Stadtmagistrat bestimmt.

IV. Bei Eckanwesen mit zwei und mehr Fronten wird behufs Ausmittelung der Gebühr die längste Front bezw. eine der längsten Fronten und außerdem von jeder anderen Front die 20 m übersteigende Länge derselben in Berechnung gezogen.

V. Besitzt ein Anwesen, ohne eine Ecke zu bilden, an 2 Straßen bebaute Fronten, so werden beide Fronten in Berechnung gezogen, soferne nicht die Tiefe des Anwesens zwischen beiden Straßen weniger als 30 m beträgt. Letzteren Falles erfolgt die Berechnung der beitragspflichtigen Frontlänge nach Maßgabe der Vorschrift in vorstehendem Absatze IV.

VI. Die Berechnung der Gebühr für alle in vorstehenden Bestimmungen nicht aufgeführten Fälle bleibt der besonderen Beschlußfassung des Magistrates vorbehalten.

VII. Für jeden nach obigen Vorschriften in Anrechnung kommenden laufenden Meter Frontlänge wird von dem pflichtigen Grundstücke eine Gebühr von 12 Mark erhoben.

Ist für die Einleitung der Abwasser in einen vor dem Jahre 1877 hergestellten und seither durch Verbesserungen zur Aufnahme von Entwässerungs-

anlagen im Sinne der bestehenden ortspolizeilichen Vorschriften tauglich gemachten Kanal eine geringere Gebühr als 12 Mark für den laufenden Meter der Anwesenslänge bezahlt worden, so ist eine Ergänzungsgebühr auf diesen Betrag für den laufenden Meter zu entrichten.

VIII. Außer der vorstehenden Gebühr ist für die Benützung der zum Einlaß der Entwässerungsanlage dienenden Einrichtung eine einmalige Gebühr von 20 Mark zu entrichten, wenn der Einlaß an der vom Stadtbauamte ursprünglich angegebenen Stelle erfolgt. (Ortspolizeiliche Vorschriften über die Entwässerung der Grundstücke § 4 Abs. 1, 1. Satz.)

Wird jedoch auf Antrag des Eigentümers des zu entwässernden Grundstückes eine andere Einlaßstelle zugelassen (a. a. O. § 4 Abs. 1, 2. Satz), so bemißt sich die Gebühr für die Benützung der Einlaß-Einrichtung nach den der Gemeinde desfalls erwachsenden Selbstkosten und zwar, soweit möglich, aufgrund des veröffentlichten Preis-Verzeichnisses (§ 5 des gegenwärtigen Statutes).

IX. Die Gebühren sind fällig mit Fertigstellung der Anschlußleitung.

§ 3.

2. Jährliche Gebühren.

I. Die jährliche Gebühr bestimmt sich nach dem die Grundlage der Haussteuererhebung für das betreffende Jahr bildenden Mietertrage des Anwesens.

Wenn gemäß den Bestimmungen des Haussteuergesetzes der Mietertrag nicht festgesetzt ist, so wird der Mietertrag bezw. der Mietwert der bezüglichen Anwesen, soweit erforderlich durch Angleichung an vermietete oder vermietbare Gebäude, nach Einvernahme der Besitzer vom Magistrate festgesetzt.

Für öffentliche Gebäude, welche der Hauptsache nach dem Gottesdienste, der Aufbewahrung und Besichtigung von Gegenständen oder Repräsentationszwecken dienen, bleibt die Festsetzung der Gebühr der Vereinbarung zwischen dem Eigentümer und der Stadtgemeinde vorbehalten.

Wenn sich die Beteiligten hierüber nicht vereinigen können, so wird die schiedsrichterliche Entscheidung der Kgl. Regierung, Kammer des Innern, angerufen, welche über die Höhe der Gebühr nach Grundsätzen der Billigkeit mit Ausschluß einer weiteren Instanz befindet.

Werden aus einem einzelnen Gebäude eines Anwesens Exkremente in den Kanal nicht eingeleitet, so bleibt auf Antrag des Eigentümers die für dieses Gebäude festgesetzte oder ermittelte Haussteuerverhältniszahl bei Berechnung der Gebühr außer Ansatz.

II. Die jährliche Gebühr beträgt $^3/_5$% (60 Pf. von 100 Mark Mietertrag) des nach Vorstehendem ermittelten Mietertrages (Mietwertes) und wird die sich hienach berechnende Zahl auf 5 Mark bezw. auf das nächste Vielfache von 5 Mark aufgerundet.

III. Die Verpflichtung zur Zahlung der jährlichen Gebühren beginnt

an dem Tage, an welchem gemäß § 22 Abs. 5 der ortspolizeilichen Vorschriften über die Entwässerung der Grundstücke die Schlußrevision stattgefunden hat.

Wurden schon vor diesem Zeitpunkte Fäkalien in einen städtischen Kanal eingeleitet, so beginnt die Verpflichtung von dem Tage der wirklichen Einleitung an.

IV. Die Verpflichtung zur Entrichtung der jährlichen Gebühr dauert solange, als Fäkalien aus dem Anwesen in den Kanal eingeleitet werden. Sollen aus einem Anwesen Fäkalien fernerhin in den Kanal nicht mehr eingeleitet werden, so ist hievon Anzeige an den Stadtmagistrat vor dem ersten Tage jenes Monats zu erstatten, in welchem die Einleitung aufhören soll. Die Gebühr wird in diesem Falle bis zum Schlusse des Monats erhoben, in welchem die Fäkalieneinleitung aufhört.

V. Kommt ein Besitzer der rechtskräftig festgesetzten Verpflichtung zur Einleitung der Exkremente oder Stallabwasser in einen städtischen Kanal innerhalb dreier Monate nicht nach, so hat er die Gebühr vom Ablaufe dieses Zeitpunktes an trotzdem zu entrichten.

VI. Die Gebühr ist in zwei Halbjahresraten, welche am 1. Januar und 1. Juli eines jeden Jahres fällig werden, im voraus zu bezahlen. Entsteht nach dem Vorstehenden die Verpflichtung zur Gebührenentrichtung innerhalb eines Halbjahres, so wird die Gebühr nach ganzen Monaten berechnet. Hiebei wird, wenn die Gebührenpflicht erst in der zweiten Hälfte eines Monats eintritt, der betreffende Monat außer Ansatz gelassen.

§ 4.

3. Recht auf die Benützung der Straßenkanäle.

I. Durch die Zahlung der halbjährigen Gebühr erwerben die Anwesensbesitzer ein Recht auf die Einleitung der menschlichen Exkremente und der Stallabwasser in die städtischen Kanäle während des betreffenden Halbjahres.

II. Durch die Zahlung der einmaligen Gebühr erwerben die Anwesensbesitzer ein Recht auf die Einleitung der übrigen Abwasser in den zur Zeit der Zahlung vorhandenen Straßenkanal.

B. Gebühren für die Benützung der Anschlußleitungen.

§ 5.

I. Für die Benützung der von der Stadtgemeinde herzustellenden Anschlußleitungen (ortspolizeiliche Vorschriften über die Entwässerung der Grundstücke § 5 Abs. I), für die Umschaltungen solcher (a. a. O. § 5 Abs. III), für die Vornahme erforderlich werdender Arbeiten zum baulichen Unterhalte derselben (a. a. O. § 23 Abs. IV), endlich für die Beseitigung entbehrlich gewordener Anschlußleitungen (a. a. O. § 23 Abs. IV) wird eine Gebühr, berechnet nach den der Gemeinde erwachsenden Selbstkosten mit einem Zuschlag von 5% für Bauaufsicht u. s. w. erhoben.

II. Die Berechnung der Selbstkosten erfolgt, soweit möglich, nach einem vom Magistrate jeweils festgesetzten und — erstmals im Anhange zu gegenwärtigem Statute — veröffentlichten Preisverzeichnisse.

III. Wird im Falle des § 5 Abs. I (vorletzter Satz) der ortspolizeilichen Vorschriften über die Entwässerung der Grundstücke ein Wiederaufreißen der Straße erforderlich, so kann die nach vorstehenden Absätzen sich berechnende Gebühr für Erd- und Pflasterarbeiten bis auf den doppelten Betrag erhöht werden.

IV. Die Gebühren sind fällig mit Fertigstellung der betreffenden Arbeiten.

§ 6.

Recht auf die Benützung der Anschlußleitungen.

Durch die Bezahlung der in vorstehendem Paragraphen bestimmten Gebühren erwerben die Anwesensbesitzer ein Recht auf die Benützung der Anschlußleitung, insolange die letztere besteht und nach den einschlägigen ortspolizeilichen Vorschriften benützt werden darf.

C. Gebühr für die Benützung des öffentlichen Grundes zur Anlage von Versitzgruben.

§ 7.

Für die widerrufliche Gestattung der Anlage von Versitzgruben in öffentlichem Grunde gemäß § 25 Abs. II der ortspolizeilichen Vorschriften über die Entwässerung der Grundstücke gelangt als jährliche Gebühr für jede Versitzgrube der Betrag von 2 Mark zur Erhebung.

D. Gebühr für Einleitung in Stadtbäche.

§ 8.

Für die Benützung der Stadtbäche zur Einleitung der Entwässerungsanlagen ist bei Einleitung der Abwasser mit Ausnahme der menschlichen Exkremente eine jährliche Gebühr von 5 Mark für jede Einmündung zu entrichten, bei Einleitung der menschlichen Exkremente außerdem noch die jährliche Gebühr nach Maßgabe der Vorschriften in § 3 des gegenwärtigen Statutes.

E. Fälligkeit und Entrichtung der nach vorstehenden §§ 7 und 8 zu entrichtenden Gebühren.

§ 9.

I. Die Verpflichtung zur Bezahlung der in den §§ 7 und 8 des gegenwärtigen Statuts festgesetzten Gebühren beginnt mit dem Tage, an welchem die Schlußrevision stattgefunden hat, bezw., wenn die betreffende Anlage schon vor diesem Tage in Benützung stand, von dem Tage der wirklichen Benützung an.

II. Hinsichtlich der Fälligkeit und Entrichtung der in obigem festgesetzten Gebühren gelten die Bestimmungen in § 3 Abs. V des gegenwärtigen Statutes.

F. Schlußbestimmungen.

§ 10.

Die nach vorstehendem Statute zu entrichtenden Gebühren sind sämtlich

Gebühren für die Benützung der gesamten Kanalisations-Einrichtungen. Für ihre Entrichtung haftet daher der jeweilige Besitzer des betreffenden Anwesens, auch wenn derselbe zur Zeit des Eintrittes der Gebührenpflicht noch nicht Besitzer des Anwesens war.

Etwaige diesem Statut gegenüber bereits erworbene Privatrechte bleiben vorbehalten.

§ 11.

Gegenwärtiges Statut tritt mit dem heutigen Tage in Kraft.

München, den 1. Oktober 1893.

Magistrat der k. Haupt- und Residenzstadt München.

Bürgermeister: **Borscht.**

Kummerer, Sekretär.

XII.

Straßenverzeichnis.

Verzeichnis der Straßen und Plätze, welche im Geltungsgebiete der geschlossenen Bauweise liegen.

Vorbemerkung: Unter den nachverzeichneten Straßen mit geschlossener Bauweise sind auch diejenigen Straßen aufgeführt, für welche entweder eine Bauweise überhaupt nicht, oder die offene noch nicht definitiv festgesetzt ist.

Name der Straße.	Breite ohne Vorgärten.	Bemerkungen über Vorgärten, bezw. Baubeschränkungen.
Abrecher	Halbinsel, von der Schleußebis zur Brücke bei der Isarlust 7,5 m.	Das Bausystem ist noch nicht bestimmt.
Ackerstraße	8,25 m.	
Adalbertstraße von der Ludwig- bis zur Schraudolphstraße	17,52 m (in nebiger Strecke).	Hinsichtlich des Bausystems für die Fortsetzung der Straße bis zur Schleißheimerstraße ist eine Entscheidung noch nicht getroffen. Siehe auch unter off. Bausystem.
Adelgundenstraße	11,60—12,50 m.	
Akademiestraße	25 m.	
Albanistraße	18,0 m.	Offenes Bausystem in Aussicht genommen.
Albertstraße	2,5—3,8 m.	

Name der Straße.	Breite ohne Vorgärten.	Bemerkungen über Vorgärten. bezw. Baubeschränkungen.
Alexandrastraße	15 m.	Offenes Bausystem in Aussicht genommen.
Alpenplatz	45 m im Mittel.	
Altenhofstraße	Beginnt an der Burgstraße mit 9 m, verengt sich gegen die Mitte auf 2,70 m und mündet mit 3 m in die Dienerstraße.	
Alter Hof	45 m (mittl. Breite).	
Altheimereck	13,30 m (durchschnittlich).	
Amalienstraße	17,52 m.	
Anger oberer	Beginnt an der Dultstraße mit 11,2 m, erweitert sich allmählich bis zu Hs.-Nr. 32 auf 28,5 m und verengt sich an der Ausmündung in die Blumenstraße auf 26,40 m.	
Anger unterer	Beim Eingang am St. Jakobsplatz 12,5 m, von da bis zur Frohnveste 15 m, erweitert sich bis zur Blumenstraße auf 22,50 m.	
Angerthorstraße	13,60 m.	
Annaplatz St.	73,0 m.	Vorgärten gegen die St. Annastraße. Siehe privatrechtliche Baubeschränkungen Anm. 1b zu § 87.
Annastraße St. (für die Westseite)	Bezügl. der Breite siehe sub off. Bausystem.	Siehe unter offenem Bausystem.
Arcisstraße (für die Strecke von der Heß- bis zur Schellingstraße)	17,52 m.	Siehe unter offenem Bausystem.
Arcostraße	16 m.	
Arnulfstraße mit Ausnahme der Strecke	Beginnt am Bahnhof mit 26 m, erweitert	Siehe auch unter offenem Bausystem.

Name der Straße.	Breite ohne Vorgärten.	Bemerkungen über Vorgärten, bezw. Baubeschränkungen.
westlich der Maillingerstraße	sich bis zur Pfefferstr. auf 48 m, verengt sich bis zu Hs.-Nr. 18 auf 23,50 m u. erweitert sich bis zur Hasenstr. auf 44 m, von da bis zur Hopfenstr. 30 m, von da bis z. Herbststr. 23 m, von da bis zur Spatenstr. 30 m, von da bis z. Maillingerstr. 28 m. Bezüglich der Fortsetzung siehe unter offenem Bausystem.	
Artenaystraße	17,5 m und bei Ausmündung in die Berg am Laimstr. eine Abschrägung auf 22,5 m.	Siehe auch privatrechtl. Baubeschränkungen Anm. 1b zu § 87.
Auenstraße an der Westseite	15 m.	Siehe unter offenem Bausystem.
Auerfeldstraße	14,60 m.	Offenes Bausystem in Aussicht genommen.
Augustenstraße (von der Dachauer- bis zur Schellingstraße)	17,52 m.	Siehe auch unter offenem Bausystem.
Augustinerstraße	12 m nach der projektierten Erweiterung.	
Aventinstraße	12—15 m.	
Baaderplatz	24,0 m.	
Baaderstraße	14,60 m.	
Babostraße	22—23 m.	Diese Straße ist nicht zur Bebauung bestimmt und nur der Vollständigkeit wegen aufgeführt.
Bachstraße	3,75—5 m.	
Bahnhofplatz	65,95 m.	
Balanstraße (für die Westseite in der Strecke zwischen der Rosenheimer- und Pariserstraße)	18 m in nebiger Strecke.	Siehe auch unter offenem Bausystem.

Name der Straße.	Breite ohne Vorgärten.	Bemerkungen über Vorgärten, bezw. Baubeschränkungen.
Barerstraße für die Strecke zwischen der Sophien- u. Karlstr., dann zwischen der Gabelsberger- und Adalbertstraße	17,52 m.	Siehe auch unter offenem Bausystem.
Baumstraße nur für die Südseite zwischen der Pesenbach- und Palmstraße	19,5 m an der Pesenbachstraße, an der Einmündung der Palmstraße 37 m.	Siehe privatrechtliche Baubeschränkungen Anm. 1b zu § 87, sowie unter offenem Bausystem.
Bayerstraße (mit Ausnahme der Nordseite zwischen Karl- und Bahnhofplatz u. der Südseite zwischen Theresienhöhe und Holzapfelstraße)	17,5—19,8 m.	Siehe auch unter offenem Bausystem.
Belfortstraße	17,52 m.	Siehe privatrechtliche Baubeschränkungen Anm. 1b zu § 87.
Bereiteranger	14 m.	
Berg am Laimstraße von der Kirchen- bis zur Pariserstraße, bezw. bis zum Anwesen Nr. 2½ Berg am Laimstraße	20 m in nebiger Strecke.	Siehe auch unter offenem Bausystem.
Bettschaftswinkel	—	Bei Eröffnung der Mühlstr. zwischen der Liebig- u. Prinzregentenstr. geht der Bettschaftswinkel ein.
Birkenleiten	17,52 m.	Ist die Einführung des off. Bausystems in Aussicht genommen.
Bischweilerstraße	14,60 m.	Diese Straße darf nicht bebaut werden.
Blütenstraße	11,67 m.	
Blumenstraße	Teilt sich in 2 Straßenbahnen, von denen die nördliche von der Sendlingerstraße bis z. Oberanger 14,50 m,	

Name der Straße.	Breite ohne Vorgärten.	Bemerkungen über Vorgärten, bezw. Baubeschränkungen.
	die südliche vom Sendlingerthorplatz b. zum Oberanger 15,0 m breit ist. Vereinigt sich bei der Schrannenhalle in einen freien Platz längs der Anlagen mit 63 m, teilt sich hier wieder in 2 Hälften, von denen die nördliche bis zum St. Jakobsplatz 16—11,25 m und bei der Ausmündung gegen das Rosenthal 37 m breit ist, während die südlich der Schrannenhalle laufende Strecke 14,80 m, gegen die Mitte 21 m und bei Ausmündung in den Viktualienmarkt 17 m breit ist.	
Blutenburgstraße nur für die Anwesen Nr. 101, 103, 105 u. 107	14,6 m in nebiger Strecke.	Sie unter offenem Bausystem.
Bogenhausen	—	Ist offen bebaut, ein Bausystem aber nicht festgesetzt.
Bogenstraße	7,90 m.	Der größte Teil der Straße ist offen bebaut; es ist deshalb die Einführung des offenen Bausystems durch Vorschrift in Aussicht genommen.
Boosstraße	13,13 m.	
Bräuhausstraße	8,8 m (nach der im Alignement vorgesehenen Erweiterung).	
Bruderhofstraße	18 m.	Offenes Bausystem in Aussicht genommen.
Bruderstraße Ostseite in der Strecke zwi-	15 m.	Siehe auch unter offenem Bausystem.

Name der Straße.	Breite ohne Vorgärten.	Bemerkungen über Vorgärten, bezw. Baubeschränkungen.
schen Liebigstraße u. Brudergang		
Brunnstraße	13—14 m.	
Brunnthal	—	Baulinien sind hier nicht in Frage.
Brunnthalerstraße	4 m.	Siehe privatrechtliche Baubeschränkungen Anm. 1b zu § 87.
Burgstraße	Beginnt am Marienplatz mit 5 m, erweitert sich gegen die Mitte auf 14 m und verengt sich wieder allmählich auf 10,5 m bei der Altenhofstraße.	
Buttermelcherstraße	14,60 m.	
Candidplatz	58,37 m i. Durchmesser.	
Chorherrstraße	11,50 m.	
Christophstraße	10,50 m.	
Claude Lorrainplatz	58,40 m.	Die Nordwestseite darf nicht bebaut werden.
Colosseumstraße	9,60 m.	
Columbusstraße	20 m.	Das Bausystem ist noch nicht festgesetzt.
Comeniusstraße	16 m.	Siehe privatrechtliche Baubeschränkungen Anm. 1b zu § 87.
Corneliusstraße	14,60 m.	
Coulmierplatz	Der Platz ist nur eine Kreuzung mehrerer Straßen ohne regelmäßige Breite.	
Dachauerstraße für den inneren Teil bis zum Stiegelmayerplatz	17,50—18,50 m.	Siehe auch unter offenem Bausystem.
Damenstiftstraße	An der Ecke der Brunnstraße 10,5 m breit, erweitert sich bis zur Damenstiftskirche auf 14 m.	
Dammstraße	8,75 m.	Die Einführung des off. Bausystems ist in Aussicht genommen.

Name der Straße.	Breite ohne Vorgärten.	Bemerkungen über Vorgärten, bezw. Baubeschränkungen.
Derotzstraße (mit Ausnahme der Ostseite)	20 m.	Siehe auch unter offenem Bausystem.
Dianastraße	14 m.	
Dienerstraße	Bei Ausmündung zum Marienplatz 8 m, erweitert sich bis zur Landschaftstraße auf 12 m, verengt sich von da bis zur Gruftstraße bis zu 11 m und erweitert sich wieder bis zur Residenzstraße auf 13 m.	
Dollmannstraße	20 m.	Bausystem noch unbestimmt.
Dreifaltigkeitsplatz	20 m.	
Dürnbräustraße	4—6 m.	
Dultstraße	Beginnt an der Sendlingerstraße mit 5 m und mündet mit 9,5 m in den oberen Anger.	
Durchlaß am	—	Unregelmäßige Bebauung. Keine Baulinien festgesetzt.
Eggernstraße	11,67 m.	
Einlaß	14,50 m.	
Eisbachstraße	11,67 m.	
Eisenmannstraße	8,5—10,4 m.	
Eisnerweg	—	Hört zu bestehen auf, wenn das festgesetzte Alignement zur Durchführung kommt; es ist daher ein Bausystem nicht festgesetzt.
Elisenstraße	14,60—15,40 m.	
Elsässerstraße zwischen Orleans- u. Flurstraße	An der Orleansstraße 25 m, verengt sich in der Mitte auf 19 m und bis zur Kreuzung mit der Pariserstr. auf 20 m, von da bis zur Flurstraße 20 m.	Siehe privatrechtliche Baubeschränkungen Anm. 1b zu § 87.
Emanuelstraße	11,66 m.	S. priv.-rechtl. Baubeschr. unt. Hohenzollernstr. Anm. 1b zu § 87.

Name der Straße.	Breite ohne Vorgärten.	Bemerkungen über Vorgärten, bezw. Baubeschränkungen.
Enhuberstraße	14,60 m.	
Entenbachstraße mit Ausnahme d. Strecke zwischen der Rottaw- und Pilgersheimerstraße	(Beginn s. u. off. Bausyst.) Setzt sich von der Rottawstr. mit 17 m fort, verengt sich bis zur Boosstraße auf 11,67 m und bis zur Ohlmüllerstraße auf 11 m, erweitert sich hier auf 14 m, bis zur Mariahilfstr. auf 14,6—15 m., sodann allmählich bis zur Kreuzung mit der Frühlingstr. auf 18 m und setzt sich von da bis zur Ludwigsbrücke mit 24 m fort.	Siehe auch unter offenem Bausystem.
Erhardtstraße	Durchschnittlich 25 m.	Die Straße kann nur auf der Nordwestseite bebaut werden.
Ettlingerplatz	35 m.	
Ettstraße	Bei der Neuhauserstr. 15,50 m, in der Mitte 35—39 m und an der Löwengrube 19,5 m.	
Färbergraben	An der Sendlingerstr. bis zur Hofstatt 9,5 m, erweitert sich bei der Sattlerstraße auf 12 m bis zum Altheimereck, von da 11 m, gegen die Mitte 7 m, bei Einmündung in die Neuhauserstr. 7,5 m.	
Falkenthurmstraße	Beginnt an der Maximilianstr. mit 7,60 m bis zur Biegung, setzt sich von da mit 6 m fort und mündet mit 8,5 m am Kostthor ein.	

25*

Name der Straße.	Breite ohne Vorgärten.	Bemerkungen über Vorgärten, bezw. Baubeschränkungen.
Fasanerieweg	—	Offenes Bausystem in Aussicht genommen. Für einen Teil des Fasanerieweges bei Stadelheim wurden die Baulinien mit einer Straßenbreite von 20 m und beiderseitigen Vorgärten von 5 m Breite festgesetzt; ferner für einen freien Platz von 70,0 m mit 5 m breiten Vorgärten.
Feilitzschstraße	15 m.	
Feldstraße untere	7,6 m.	Die Einführung des offenen Bausystems in Aussicht genommen.
Fendstraße	10 m.	
Feuerbachstraße	20 m.	Das Bausystem ist noch nicht festgesetzt.
Feuerbächl am	8,75 m.	Offenes Bausystem in Aussicht genommen.
Filserbräustraße	6 m.	
Fischerstraße	2—3 m.	Offenes Bausystem in Aussicht genommen.
Fliegenstraße mit Ausnahme der Nordseite	Beginnt an der Lindwurmstr. mit 11,30 m, erweitert sich bis zur Biegung auf 11,60 m und setzt sich von hier bis z. Thalkirchnerstr. mit 9 m Breite fort.	Siehe auch unter offenem Bausystem.
Flurstraße mit Ausnahme der Westseite	14,60 m, von der Berg am Laimstraße bis zur Orleansstr. 20 m.	Offenes Bausystem in Aussicht genommen.
Franziskanerstraße für die Ostseite in der Strecke zwischen Rosenheimer- und Pariserstraße	18—20 m.	Siehe unter off. Bausystem.
Franziskanerweg	—	Für diesen Fußweg sind keine Baulinien festgesetzt.
Franzstraße	Am Eingang von der Leopoldstr. 13,80 m, erweitert sich bis zur	

Name der Straße.	Breite ohne Vorgärten.	Bemerkungen über Vorgärten, bezw. Baubeschränkungen.
	Knollerstr. auf 17 m, setzt sich von da in einer Breite von 10 m fort und erweitert sich gegen die Mitte auf 12 m und bei Einmündung in die Siegesstr. auf 13 m.	
Frauenplatz	Unregelmäßig 6--74 m.	
Frauenstraße mit Ausnahme der Nordseite	Bezüglich der Breite siehe sub off. Bausyst.	Siehe unter offenem Bausystem.
Fraunhoferstraße	17,52 m.	
Friedenstraße	14,60 m.	Offenes Bausystem in Aussicht genommen.
Fröschweilerstraße	Beginnt an der Orleansstr. mit abgeschrägten Ecken bei einer Breite von 40 m, setzt sich in einer Breite von 18 m bis zur Einmündung in die Pariserstr. fort, hier mit abgerundeten Ecken von 23 m Breite.	
Frühlingstraße mit Ausnahme d. Strecke zwischen der Sommer- und Schlotthauerstraße	(Beginn siehe off. Bausystem.) Verengt sich von der Schlotthauerstraße an von 18 auf 12m bis z. Albanistr., setzt sich in derselben Breite bis zur Mariahilfstr. fort, verbreitert sich an letzterer Straße auf 25 m bis zur Einmündung in die Entenbachstraße.	Die gegen die Isar zu gelegene Straßenseite darf nicht bebaut werden. Siehe unter off. Bausystem.
Fürstenfelderstraße	9,25 m von der Neuhauser- bis zur Sattlerstr., erweitert sich	

Name der Straße.	Breite ohne Vorgärten.	Bemerkungen über Vorgärten, bezw. Baubeschränkungen.
	gegen die Mitte auf 10,40 m, verengt sich wieder bis kurz vor der Sendlingerstr. auf 9 m und mündet mit 11 m in diese Straße.	
Fürstenstraße	Beim Eingang am Wittelsbacherplatz 15 m, erweitert sich bis zur von der Tannstr. auf 24,75 m, von da bis zur Einmündung in die Theresienstraße 11,50 m.	
Gabelsbergerstraße mit Ausnahme d. Strecke zwischen Barer- u. Arcisstraße	17,20—17,60 m.	Siehe auch unter off. Bausystem.
Gänsbühel	Von der Blumen- bis kurz vor der Mauserstr. 11 m, erweitert sich hier auf 18 m, verengt sich gegen die Mitte auf 7 und bis zur Schmidstr. auf 10 m und mündet in derselben Breite in den Oberanger.	
Gärtnerplatz	87,60 m.	
Gallerieстraße zwischen Ludwig- u. Königinstraße, dann auf der Südseite der Straße zwischen Königin- und Pilotystraße	16,9 m von der Ludwig- bis zur Wolffstr., verengt sich von da auf 12 m und bis zum Hofgartenthor auf 8 m, setzt sich hier mit 15 m längs d. Kunstvereins-Gebäudes fort und erweitert sich bis zur Bruderstr. auf 17 m.	Siehe auch unter off. Bausystem.

Name der Straße.	Breite ohne Vorgärten.	Bemerkungen über Vorgärten, bezw. Baubeschränkungen.
Gasteig am	Beginnt an der Zweibrückenstr. mit 33 m und mündet in derselben Breite in die Keller- u. Preysingstr.	Ein Bausystem ist nicht festgesetzt.
Gebsattelstraße	Beginnt an der Hochstr. mit 16 m Breite und mündet in die Franziskanerstr. mit abgeschrägten Ecken von 20 m Breite ein.	
Gewürzmühlstraße mit Ausnahme der Südseite	Bezüglich der Breite siehe unter off. Bausystem.	Siehe auch unter off. Bausystem.
Gietlstraße	11,70 m von der Tegernseerland- bis zur unteren Grasstr., im übrigen 14—16 m.	Offenes Bausystem ist in Aussicht genommen.
Glockenbach am nördlich der Holzstraße	Beginnt mit 16 m an der Blumenstr., verengt sich bis zur Müllerstr. auf 15 m und erweitert sich bis zu dem freien Platz an der Holzstraße auf 17 m. (Fortsetzung siehe unter off. Bausystem.)	Für die neue Straßenstrecke zwischen Müller- und Blumenstraße ist das Bausystem noch unbestimmt. Siehe auch unter offenem Bausystem.
Glückstraße Nordseite	9,90 m.	Siehe auch unter off. Bausystem.
Gönnerstraße	20 m.	Das Bausystem ist noch nicht festgesetzt.
Götheplatz	60 m im Durchmesser.	
Göthestraße zwischen Schwanthaler und Findlingstraße	13,20 m in nebiger Strecke.	Siehe auch unter off. Bausystem.
Grafenwinkel	—	Der Grafenwinkel wird in der verlängerten Jugendstraße aufgehen.
Grasserstraße	19 m.	
Gries am	—	Mit Durchführung der Widen-

Name der Straße.	Breite ohne Vorgärten.	Bemerkungen über Vorgärten, bezw. Baubeschränkungen.
		mayerstraße hört die Straße „am Gries“ zu existieren auf.
Grube an der	—	Offenes Bausystem in Aussicht genommen.
Grube in der	—	Es ist beabsichtigt, das offene Bausystem mit weiteren beschränkenden Bestimmungen mit Rücksicht auf die örtlichen Verhältnisse einzuführen.
Gruftstraße	Beginnt an der Weinstraße mit 4 m Breite, erweitert sich auf 10 m bis z. Vorsprung des Eckhauses a. d. Weinstr. u. mündet in dieselbe mit 5 m Breite ein.	
Hackenstraße	11,67 m.	
Häberlstraße	20 m.	
Hans Mielichplatz	87,5 m im Durchmesser.	
Harlachingermühlweg	—	Baulinien sind nicht festgesetzt.
Hartmannstraße	10 m.	
Hasenstraße auf der Ostseite in d. Strecke zwischen d. Arnulph- u. Marsstraße	20 m.	Für die Fortsetzung der Straße bis zum Stiegelmayerplatz ist ein Bausystem noch nicht festgesetzt. (Siehe auch unter off. Bausystem.)
Haslangstraße	20 m.	Ein Bausyst. ist nicht festgesetzt.
Hebammenstraße	3,3 m.	
Heiliggeiststraße	3,3 m.	
Herrnstraße mit Ausnahme der Westseite in der Strecke zwischen der Maximilians- und Hochbrückenstraße	Beginnt an der Maximiliansstr. mit 8,5 m, erweitert sich allmählich bis zur Hochbrückenstr. auf 10,22 m und setzt sich von da bis zum Isarthorplatz mit 14,6 m fort.	Siehe auch unter off. Bausystem.
Herzog-Maxstraße	Bei der Einmündung in die Neuhauserstraße 7 m, längs der Synagoge 12 m.	

Name der Straße.	Breite ohne Vorgärten.	Bemerkungen über Vorgärten, bezw. Baubeschränkungen.
Herzogspitalstraße	Beginnt am Karlsplatz mit 17,2 m, erweitert sich längs der Anlagen vor dem Schulhaus an der Herzog-Wilhelmstraße auf 31–28,50 m, setzt sich von hier mit 16,5 m fort u. verengt sich allmählich bis zur Eisenmannstraße auf 15 m.	
Herzog-Wilhelmstraße	An der Neuhauserstr. längs des Café Karlsthor 6,50 m, von da bis zur Herzogspitalstr. 12 m, von da bis zum Schulhaus 50 m, am Schulhaus 23 m, gegen die Mitte 21 m, bei Ausmündung in die Josefspitalstraße 25 m. — Von da mit 42 m beginnend verengt sich auf 39 m, verbreitert sich allmählich bis zur Einmündung in die Kreuzstraße auf 46 m, erweitert sich bis zum Sendlingerthorplatz auf 53 m.	
Hesseloherstraße	8 m.	
Heßstraße mit Ausnahme der Strecke zwischen Arcis- und Louisenstraße u. mit Ausnahme d. Strecke westlich der Winzererstraße	12 m von der Barer- bis zur Arcisstraße, 14,6 m von der Louisen- bis zur Schleißheimerstraße, 15 m von da bis zur Winzererstraße.	Für die westliche Fortsetzung von der inneren Schleißheimer- bis zur Winzererstraße ist das offene Bausystem in Aussicht genommen. Siehe auch unter off. Bausystem, sowie privatrechtliche Baubeschränkungen Anm. 1b zu § 87.
Hildegardstraße	11,1—11,67 m.	

Name der Straße.	Breite ohne Vorgärten.	Bemerkungen über Vorgärten, bezw. Baubeschränkungen.
Himbselstraße	15 m.	Offenes Bausystem in Aussicht genommen.
Hirschanger am	Von der Schwabingerbrücke um den Kleinhesseloherse bis zum Milchhäusl 8 m.	Ist nicht zur Bebauung bestimmt und nur der Vollständigkeit wegen angeführt.
Hochbrückenstraße	An der Einmündung in d. Thal mit 13,50 m beginnend erweitert sie sich bis zur Ledererstr. in einen Platz mit 30 m Breite, teilt sich bis zur Einmündung in die Marienstraße in zwei Straßenstrecken, von denen die westliche 4,5 m breit ist, während die östliche, mit 9 m beginnend, sich bis zur Ausmündung an der Marienstraße auf 7 m verengt, von der Marienstraße längs der Anlagen des Schulhauses bis zur Herrnstraße 15 m, von da bis zur Hildegardstr. 10 m.	
Hofgartenstraße	15 m.	
Hofgraben	11,5 m an der Dienerstraße, erweitert sich bis zum Bogen an der Pfisterstr. auf 13 m, biegt sich im rechten Winkel mit 9 m Breite u. mündet mit 13,50 m in die Maximilianstr.	
Hofstatt	Bei der Ausmündung z. Färbergraben 5 m, im übrigen 10—14 m.	

Name der Straße.	Breite ohne Vorgärten.	Bemerkungen über Vorgärten, bezw. Baubeschränkungen.
Hohenzollernstraße auf der Nordseite in der Strecke zwischen der Leopold- und Fallmereyerstraße	14,6 m v. der Leopold- bis zur Friedrichstraße, 18 m von da bis zur Fallmereyerstraße.	Siehe privatrechtliche Baubeschränkungen Anm. 1b zu § 87, sowie auch unter off. Bausystem.
Holzapfelstraße	11,67—11,75 m.	
Holzgartenstraße	—	Wird nach Durchführung der Liebig- u. Bogenhauserstr. kassiert.
Holzhofstraße	15 m.	Offenes Bausystem in Aussicht genommen. Siehe privatrechtl. Baubeschränkungen Anm. 1b zu § 87 (Eintrag unter off. Bausystem).
Holzstraße nördlich der Westermühlstraße	Beginnt mit 15,5 m an der Müllerstr., erweitert sich bis zum Glockenbach auf 17,2m, bildet mit letzterer Straße einen freien Platz von 48—35 m, biegt sich von da im rechten Winkel m. 15 m auf eine Strecke von 44m, erweitert sich sodann auf 16,8 m und läuft mit 14,5 m bis zur Westermühlstraße. Forts. siehe unter off. Bausystem.	Siehe auch unter offenem Bausystem.
Hopfenstraße für die Westseite	13 m.	Für die Ostseite ist die Verbescheidung vorbehalten, bis die Baulinienverhältnisse geregelt sind.
Hotterstraße	5 m.	
Humboldtstraße	20 m.	Siehe privatrechtliche Baubeschränkungen Anm. 1b zu § 87.
Hundskugel	11,5—13 m.	
Jägerstraße	9—11 m.	Bei der Abzweigung zur Gabelsbergerstraße auf der Westseite mit Vorgärten 3—7 m breit.

Name der Straße.	Breite ohne Vorgärten.	Bemerkungen über Vorgärten, bezw. Baubeschränkungen.
Jahnstraße	11,67 m von d. Fraunhofer- bis zur Westermühlstr., von da bis zur Straßenbiegung 16 m, von hier auf eine Länge von 4 Häusern 13,40 m, verbreitert sich bis zur Einmündung in d. Baumstraße auf 16 m.	
Jakobsplatz St.	ca. 75 m.	
Ickstattstraße	14,6 m.	
Insel auf der	8,8 m.	
Johannisplatz	130 m.	
Johannisstraße obere	8,7 m.	
" untere	8,7 m.	
Josefspitalstraße	Von der Sonnen- bis z. Herzog-Wilhelmstr. 17,4 m breit, von da mit 10 m Breite beginnend erweitert sie sich gegen die Mitte auf 12,8 m und verläuft in dieser Breite bis zur Brunnstraße.	
Isarstraße innere	—	Bei Durchführung des für fragliches Areal genehmigten Alignements wird diese Straße verschwinden.
Isarthorplatz	Größte Ausdehnung 185 auf 150 m.	
Jugendstraße	Vom Johannisplatz bis z. Walserstr. 11,70 m, setzt sich auf eine kurze Strecke in derselben Breite fort u. erweitert sich sodann bis zur Wolfgangstr. auf 14 m.	Offenes Bausystem in Aussicht genommen.
Jungfernthurmstraße	ca. 8 m.	

Name der Straße.	Breite ohne Vorgärten.	Bemerkungen über Vorgärten, bezw. Baubeschränkungen.
Kanalstraße für die Westseite	Bezüglich der Breite siehe sub off. Bausyst.	Siehe auch unter offenem Bausystem.
Kapellenstraße	12 m.	
Kapellenweg	13,13 m.	Die Nordseite der Straße soll unbebaut bleiben.
Kapuzinerplatz	70 m.	
Kapuzinerstraße zwischen dem Baldeplatz u. der Maistraße	15 m.	Siehe auch offenes Bausystem.
Karlsplatz	70 m.	Siehe privatrechtliche Baubeschränkungen Anm. 1b zu § 87.
Karlstraße	17,52 m.	
Karmelitenstraße	8,7 m.	
Kaufingerstraße	Beginnt am Marienplatz mit 21 m u. verengt sich bis zur Liebfrauenstraße auf 15 m, gewinnt an dieser Straße eine Breite von 17 m und verengt sich wieder bis zur Neuhauserstr. auf 16 m.	
Kegelhof	Beginnt an der Kirchplatzstraße mit 9 m, erweitert sich bis zu 14 m, biegt sich im rechten Winkel mit einer Breite von 7 m, verläuft sodann in einen unregelmäßigen Platz von 8—13 m Breite und setzt sich mit 12 m Breite bis zum Auermühlbach fort.	
Kellerstraße	12—15 m.	Siehe privatrechtliche Baubeschränkungen Anm. 1b zu § 87.)
Kiesstraße	5,9 m.	
Kirchberg am	15 m.	
Kirchenstraße	Von der äußeren Wienerstr. bis zum St. Jo-	

Name der Straße.	Breite ohne Vorgärten.	Bemerkungen über Vorgärten, bezw. Baubeschränkungen.
	hannisplatz 18 m, von da bis kurz vor der Seeriederstr. 14,7 m, schneidet dieselbe mit 25 m Breite, von da bis zur Friedhofkirche 30 m, hier mit 15 m beginnend erweitert sie sich allmählich bis zur Berg am Laimstraße auf 18 m.	
Kirchplatzstraße	11,67 m vom Paulanerplatz bis zum Kegelhof, biegt sich von da im rechten Winkel mit 9 m auf eine Länge von 25 m, biegt sich sodann abermals im rechten Winkel mit 11,67 m auf eine Strecke von 27 m, verengt sich von da innerhalb einer Strecke von 45 m von 9 auf 4,5 m, erweitert sich von hier auf eine Strecke von 34 m bis 14 m, setzt sich von da mit 4 m fort, verbreitert sich gegen die Mitte auf 7,5 m, bildet hier einen freien Platz und erweitert sich gegen den Ausgang am Mariahilfplatz von 12 auf 20 m.	
Kirchstein am	26,3 m.	Offenes Bausystem in Aussicht genommen.
Kistlerstraße	6,4 m.	
Klarstraße	15 m.	Offenes Bausystem ist in Aussicht genommen. Auf beiden Sei-

Name der Straße.	Breite ohne Vorgärten.	Bemerkungen über Vorgärten, bezw. Baubeschränkungen.
		ten der Klarstraße zwischen Mittermayr- u. Hohenzollernstraße sind 5 m breite Vorgärten genehmigt.
Klenzestraße	14,6—15 m.	
Kletzenstraße	11 m.	
Knöbelstraße	13,3—14,1 m.	
Kochstraße f. d. Strecke zwischen Stern- u. Widenmayerstraße	15 m vom St. Annaplatz bis zur Tattenbachstraße, 12 m von da bis zur Sternstraße, 16 m von da bis zur Widenmayerstraße.	Für die übrigen Straßenstrecken ist das offene Bausystem in Aussicht genommen.
Königsplatz	125 m.	Die Festsetzung eines Bausystems ist nicht erforderlich.
Kohlstraße	Von der Erhardt- bis zur Morassistr. 9,8 m, längs des Heumagazins 11,50 m, von da bis z. Einmündung in den Baaderplatz 15 m.	
Korbinianstraße	30 m.	Offenes Bausystem in Aussicht genommen.
Kostthor am	Der Platz bildet ein Dreieck v. 50 m Grundlinie u. 55 m Höhe.	
Krämerstraße	8,75 m.	Offenes Bausystem in Aussicht genommen.
Krankenhausstraße	12 m.	
Kreittmayrstraße von der Sand- bis zur Erzgießereistraße	15 m.	Siehe auch unter offenem Bausystem.
Kreppe an der	—	Verschwindet nach Durchführung einer regelmäßigen Bebauung.
Kreuzplätzchen	12 m.	
Kreuzstraße	Von der Brunnstraße bis zum Platz vor der Kirche 11 m, längs derselben 12,5 m, von da 16 m bis gegen die	

Name der Straße.	Breite ohne Vorgärten.	Bemerkungen über Vorgärten, bezw. Baubeschränkungen.
	Mitte, verengt sich wieder bis zur Einmündung in die Herzog-Wilhelmstr. auf 13 m.	
Krumpterstraße	18 m.	Off. Bausyst. in Auss. genommen.
Küchelbäckerstraße	Am Thal mit 3 m beginnend verläuft sich allmählich bis zur Westenriederstraße in einer Breite von 5 m.	
Kühbachstraße	14,6 m.	Für die Nordseite ist die Einführung des offenen Bausystems in Aussicht genommen.
Kuglerberg	—	Wird im Alignement der oberen Feldstraße aufgehen.
Kupferhammerstraße	14,6 m.	Bausystem unbestimmt.
Lämmerstraße	7 m.	
Ländstraße	15 m.	Bezüglich der Anwesen Nr. 4 u. 6 siehe privatrechtl. Baubeschränkungen Anm. 1b zu § 87 „unter Steinsdorfstraße“.
Landschaftstraße	8 m.	
Landwehrstraße	14,6 m.	
Langerstraße auf der Südseite	11,0 m.	Siehe auch offenes Bausystem.
Lazarethstraße	20 m.	Bausystem unbestimmt.
Ledererstraße	Von der Hochbrücken- bis zur Maderbräustraße 10,5—11 m, von da mit vorspringenden Ecken bis zum Pfisterbach 14 m, verengt sich von da durch den Bogen bei Einmündung in die Burgstr. auf 5 m.	
Leonhardstraße	Von der Preysing- bis zur Wolfgangstr. 15 m, von da bis zur Kirchenstr. 11,3 m.	

Name der Straße.	Breite ohne Vorgärten.	Bemerkungen über Vorgärten, bezw. Baubeschränkungen.
Liebfrauenstraße	16,77 m.	
Liebigstraße	17,52 m.	
Lilienberg am	10,2 m.	
Lilienstraße	Beginnt an der Ludwigsbrücke mit 18 m und erweitert sich bis zum Paulanerplatz auf 28 m, gewinnt hier auf eine kurze Strecke eine Breite von 32—55 m, verengt sich sodann auf 17 m und setzt sich in derselben Breite bis z. Mariahilfplatz fort.	Bezüglich der Anwesen Nr. 9, 10 u. 11 siehe privatrechtl. Baubeschränkungen unter „Brunnthalerstraße" Anm. 1b zu § 87.
Linprunnstraße in der Strecke zwischen der Sand- und Erzgießereistraße	11 m in nebiger Strecke.	Siehe auch unter offenem Bausystem.
Löwengrube	12,5 m.	
Lothringerstraße	14,6 m.	
Louisenstraße für die Strecke vom Bahnhofplatz bis zur Elisenstr., dann zwischen der Gabelsberger- u. Schellingstraße	17,52 m.	Siehe unter offenem Bausystem.
Ludwigstraße	36,5 m, Platz vor der Universität 122,5 m im Quadrat.	Siehe auch § 83 Abs. II der M. BO.
Lueg ins Land	7 m.	
Luitpoldstraße	11,3—11,7 m.	
Lukasstraße	An der Kanalstr. 14 m, erweitert sich allmählich bis zur Adelgundenstr. auf 15 m.	Bausystem noch unbestimmt.
Maderbräustraße	8,75 m.	
Maffeistraße	14,6 m.	
Magazinstraße	—	Selbständige Bauführungen an dieser Straße sind unzulässig,

Name der Straße.	Breite ohne Vorgärten.	Bemerkungen über Vorgärten, bezw. Baubeschränkungen.
		da dieselbe in das Bebauungsareal der Erhardtstraße fällt.
Maillingerstraße in der Strecke zwischen der Nymphenburger- u. Blutenburgstraße u. zwar der Westseite dieser Straßenstrecke	18 m (in nebiger Strecke).	Siehe auch unter offenem Bausystem.
Mariahilfplatz	142,5 m.	
Mariahilfstraße	11,33 m.	
Mariannenplatz	81 m.	Bezüglich des Anwesens Nr. 4 siehe privatrechtl. Baubeschränkungen „unter Steinsdorfstraße" Anm. 1 b zu § 87.
Mariannenstraße	13,13 m.	
Marienplatz	Größte Breite 50 m.	Siehe auch privatrechtl. Baubeschränkungen Anm. 1 b zu § 87.
Marienstraße	11,67 m.	
Marktstraße	10 m.	
Marsstraße von der Dachauer- bis Spatenstraße	16 m von der Dachauer- bis zur Hopfenstraße, erweitert sich allmählich bis zur Herbststr. auf 20 m und setzt sich in ders. Breite fort.	Zwischen Dachauer- u. Hopfenstraße 10,5 m breite Vorgärten auf der Nordseite, welche sich allmählich bis zur Herbststraße auf 8 m verengen. (Siehe auch unter offenem Bausystem.)
Marstallplatz	Mittlere Breite 100 m.	Ein Bausyst. ist nicht festgesetzt.
Marstallstraße	10,2 m.	
Martinstraße	Von der Tegernseerland- bis zur Zugspitzstraße 18 m, von da bis zum Martinsplatz 20 m, längs der Friedhofmauer bis zur Korbinianstr. 30 m, von da bis zur Balanstr. 16 m.	In der Strecke zwischen Korbinian- u. Balanstraße bestehen beiderseits 4,5 m breite Vorgärten. Offenes Bausystem in Aussicht genommen.
Martinsplatz	81 m.	Rings um den Platz 5 m breite Vorgärten (mit Ausnahme der Nordseite). Offenes Bausystem in Aussicht genommen.

Name der Straße.	Breite ohne Vorgärten.	Bemerkungen über Vorgärten, bezw. Baubeschränkungen.
Maßmannplatz	33,7 m.	
Maßmannstraße	15 m.	Das Bausystem ist noch nicht festgesetzt; soweit die Straße bebaut, geschah die Bebauung im offenen System.
Mathildenstraße	Von der Landwehrstr. bis zur Findlingstr. 11,50 m, an letzterer Straße ein abgerundetes Eck v. 18–23 m, von da bis zur Nußbaumstr. 18 m.	Auf der Ostseite in der Strecke zwischen Elisabethspital u. Findlingerstraße 5 m breite Vorgärten.
Maurerstraße	20 m.	Das Bausystem ist noch nicht bestimmt.
Mauserstraße	2,5—3 m.	
Marburgstraße	Vom Maximiliansplatz bis zur Herzog-Maxstraße 15 m, längs der Synagoge 18 m, an der Kapellenstraße mit 8,5 m beginnend erweitert sie sich gegen die Mitte auf 11 m und verengt sich wieder bis zur Einmündung in die Ettstraße auf 7 m.	
Maximiliansplatz	mittl. Br. 80 m.	
Maximilanstraße	23,35 m, Forum 80 m.	Siehe auch § 83 Abs. II d. M. BO.
„ äußere	23,35 m.	
Max-Josefplatz	105 m im Quadrat.	
Mazaristraße	3,8 m.	
Mercystraße	20 m.	Das Bausystem ist nicht festgesetzt.
Metzgerstraße	8,75 m.	
Milchstraße zwischen Keller- u. Steinstr.	14,6 m.	Siehe auch unter offenem Bausystem.
Mittererstraße	12,85 m.	
Mondstraße	10 m, der freie Platz in der Brechung der Straße hat 30 m im Quadrat.	

Name der Straße.	Breite ohne Vorgärten.	Bemerkungen über Vorgärten, bezw. Baubeschränkungen.
Morassistraße	11,67 m.	
Mühlbach am	—	Baulinien sind für diese Straße nicht festgesetzt, da dieselbe kassiert werden soll.
Mühlstraße	14,90—15 m.	
Münzstraße	10,2 m.	
Museumstraße	12,3 m.	
Neudeck am	ca. 4 m.	An der Nordseite kann nicht gebaut werden.
Neuhauserstraße	Beginnt am Färbergraben mit 21 m Breite, verbreitert sich bis zur Eisenmannstraße auf 42 m, von da mit 18,3 m beginnend erweitert sie sich allmählich auf 28,7—30 m bis zur Herzog-Wilhelmstraße, von da durch das Karlsthor bis zu den Eckhäusern am Rondell 23,3 m und mündet mit 8,5 m in den Karlsplatz.	
Neuhauserweg	—	Dieser Verbindungsweg wird durch die zwischen der Ganghofer- und Plinganserstraße festgesetzten Bauanlagen beseitigt.
Neuthurmstraße auf der Westseite	10 m.	Siehe auch unter offenem Bausystem.
Nockherberg am	unregelmäßig, Alignement in Instruktion.	
Nußbaumstraße	17,52 m.	Die Baulinie der Nußbaumstraße wurde unter Einschaltung eines 5 m breiten Vorgartens auf der Nordseite zwischen Schillerstraße und dem Sendlingerthorplatz abgeändert.
Obermaierstraße	16 m.	Bezüglich des Anwesens Nr. 1 siehe privatrechtl. Baubeschränk-

Name der Straße.	Breite ohne Vorgärten.	Bemerkungen über Vorgärten, bezw. Baubeschränkungen.
		ungen unter „Steinsdorfstraße" Anm. 1b zu § 87.
Oberwiesenfeld	—	Dem k. Militärärar gehöriges Areal.
Occamstraße	Von der Feilitzsch- bis zur Haimhauserstraße 20 m, von da bis zur Marschallstr. 14,35 m.	
Odeonsplatz	80,3 m.	Siehe privatrechtl. Baubeschränkungen Anm. 1b zu § 87.
Ohlmüllerstraße	17,5 m von der Frühling- bis zur Entenbachstr., setzt sich hier mit 17 m fort, erweitert sich bis zur Rottawstr. auf 18 m und längs des Schulhauses am Mariahilfplatz auf 32 m, setzt sich von da mit 25 m fort, verengt sich bis zur Falkenstr. auf 14 m, beginnt hier mit 11,50 m, erweitert sich längs des Zuchthauses auf 17 m und verengt sich bis zum Nockherberg auf 12 m.	
Ohmstraße	16 m.	Offenes Bausystem in Aussicht genommen.
Orlandostraße	8,75 m.	
Orleansplatz	Halbkreis von 166,4 m Durchmesser.	
Orleansstraße in der Strecke zwischen Balan- und Berg am Laimstraße	20 m von der Balan- bis zur Rosenheimerstraße, von da bis zur Berg am Laimstraße 26,27 m.	Bezüglich der Strecke zwischen Balan- und Rosenheimerstraße siehe privatrechtl. Baubeschränkungen Anm. 1b zu § 87, sowie auch unter off. Bausystem. Auf der östl. Seite längs des Ostbahnhofes darf nicht gebaut werden.

Name der Straße.	Breite ohne Vorgärten.	Bemerkungen über Vorgärten, bezw. Baubeschränkungen.
Palmstraße nur für die Strecke zwischen dem Hause Nr. 7 D und der Baumstraße	15 m, bei der Ausmündung in die Baumstraße 16 m.	Siehe privatrechtl. Baubeschränkungen unter „Baumstraße" Anm. 1b zu § 87, sowie unter offenem Bausystem.
Papiermühlstraße	18 m.	Offenes Bausystem in Aussicht genommen.
Pappenheimstraße mit Ausnahme der Ostseite zwischen der Blutenburgstraße u. dem Marsplatz	19,56—20 m.	Siehe auch unter offenem Bausystem.
Pariserplatz	58,4 m im Quadrat.	
Pariserstraße von der Balan- bis Berg am Laimstraße	14,5 m von der Balan- bis zur Rosenheimerstraße, 17,5 m von da bis zur Belfortstraße, 18 m von da bis zur Spicherenstr., setzt sich von da mit 18 m fort und erweitert sich bis zur Fröschweilerstraße auf 23,5 m, von da mit 20 m beginnend erweitert sie sich auf 21 m und verengt sich bis zur Berg am Laimstraße auf 20 m.	Siehe auch unter offenem Bausystem, sowie privatrechtl. Baubeschränkungen Anm. 1b zu § 87.
Paulanerplatz	25 mittl. m Breite.	
Paulsplatz St.	136 m von Osten nach Westen, 84 m von Süden nach Norden.	An der Nordseite teilweise Vorgärten mit 12 m Breite, auf der Südseite mit 4—6 m und auf der Westseite mit 6 m. Siehe auch § 8 der Vollz.-Vorschr. z. M. BO.
Paulstraße St. Ostseite	11,67 m.	Bezüglich der Westseite siehe unter off. Bausystem.
Perlacherstraße	15 m von der Tegernseerland- bis zur Zugspitzstraße — von da ab Alignement in Instruktion.	Offenes Bausystem in Aussicht genommen.

Name der Straße.	Breite ohne Vorgärten.	Bemerkungen über Vorgärten, bezw. Baubeschränkungen.
Perusastraße	10—11,5 m.	
Pesenbachstraße	18 m.	Die Nordseite ist nicht zur Bebauung bestimmt. Siehe auch privatrechtl. Baubeschränkungen unter „Baumstr.“ Anm. 1b zu § 87. Off. Bausystem in Aussicht genommen.
Petersplatz	60 m mittl. Breite	
Pfandhausstraße	21 m vom Maximiliansplatz bis zur Rochusstr., erweitert sich von da bis zum Promenadeplatz auf 23,50 m.	
Pfarrstraße Westseite	14,6 m.	Bezüglich der Ostseite siehe unter offenem Bausystem.
Pfarrweg	18 m.	Offenes Bausystem in Aussicht genommen.
Pfefferstraße	11,67 m.	
Pfisterstraße	8,3 m beim Eingang am Platzl, im Übrigen unregelmäßig zwischen 10—13,5 m.	
Pflugstraße	5 m.	
Pilotystraße von der Sigmund- bis zur Gallerieſtraße	Beginnt mit 8 m an der Sigmundstraße und erweitert sich bis zur Galleriestraße auf 14 m.	Siehe auch unter offenem Bausystem.
Platzl	25 m mittl. Breite.	
Prannerstraße	Beginnt am Rochusberg mit 11,2 m und erweitert sich allmählich bis zur Promenadestraße auf 29,3 m.	
Praterstraße	7,3 m.	
Preysingplatz	Mittl. Breite 66 m.	
Preysingerstraße	11,67 m v. d. Leopold- bis zur Wolfgangstr., im Übrigen 20,5 m.	Siehe privatrechtl. Baubeschränkungen Anm. 1b zu § 87.

Name der Straße.	Breite ohne Vorgärten.	Bemerkungen über Vorgärten, bezw. Baubeschränkungen.
Priel am	11 m.	Das Bausystem ist noch nicht bestimmt.
Prielmayerstraße	17 m.	
Prinz-Ludwigstraße	12,50 m.	Auf der Nordseite 4,50 m und auf der Südseite 3 m breite Vorgärten.
Prinzregentenstraße	37 m. Zwischen Alexandra- und Bogenhauserstr. ein freier Platz mit 80 m Breite.	Sie auch privatrechtl. Baubeschränkungen Anm. 1b zu § 87, sowie § 83 Abs. II der M. BO. Die Nordseite längs des englischen Gartens bis zur Lerchenfeldstr. darf nicht bebaut werden.
Prinzregentenstraße äußere	Von der Terasse bis zum Prinzregentenplatz 20 m, erweitert sich hier von 25,50 m auf 34 m und verengt sich wieder bis zum Burgfrieden auf 29 m.	Ein Bausystem ist noch nicht festgesetzt. Von der Maria-Theresia- bis zur Ismaningerstraße beiderseits je 10 m und von der Trogerstr. bis zum Prinzregentenplatz beiderseits je 6 m breite Vorgärten. Bezüglich der Strecke zwischen Maria-Theresia- und Ismaningerstraße siehe § 13 der Vollzugsvorschriften zur M. BO.
Prinzregenten-Platz	85 bezw. 78 m breit, in der Mitte 26,50 m.	Ein Bausystem ist noch nicht festgesetzt.
Probstbräustraße	3,2—4 m.	
Promenadeplatz	52,5 m mittl. Breite.	
Promenadestraße	Beginnt am Promenadeplatz mit 13 m, erweitert sich allmählich bis zur Prannerstraße auf 16 m, setzt sich hier mit 15 m und längs des erzbischöfl. Palais mit 16,50 m fort, besitzt von da ab eine Breite von 14,40 m und mündet mit 16,90 m in die Salvatorstraße.	

Name der Straße.	Breite ohne Vorgärten.	Bemerkungen über Vorgärten, bezw. Baubeschränkungen.
Querstraße	8,75—10,2 m.	Ein Bausystem ist nicht festgesetzt; mit Durchführung des neugenehmigten Alignements verschwindet diese Straße.
Radlsteg	3,7—5,5 m.	
Ramersdorf	—	D. Bausyst. ist noch nicht festgesetzt.
Ramersdorferfeldweg	3 m.	Baulinien sind hiefür noch nicht festgesetzt.
Reichenbachstraße	14,6 m.	
Reifenstuelstraße	18 m von der Thalkirchner- bis zur Dreimühlenstraße, von da längs der Bahn bis zur Staubstraße 31 m.	Längs der Bahn kann nur die Nordseite bebaut werden.
Residenzstraße	Beginnt an d. Schrammerstraße mit 14 m Breite und erweitert sich bis zum Max-Josefplatz auf 18 m. — Bei der k. Residenz 12,5 m breit erweitert sie sich bis zur Feldherrnhalle auf 16,8 m.	
Riedlstraße	7 m.	
Rindermarkt	Beginnt mit einer Breite von 15 m an der Rosenstraße, verengt sich bis zur Krümmung auf 11 m, erweitert sich alsdann bis zu 24 m, verengt sich wieder bis zum Petersplatz auf 9,7 m, bei der Peterskirche auf 9 m und von da bis zum Marienplatz auf 12 m.	
Rochusberg	Beginnt an der Prannerstr. mit 3 m u. erweitert sich bis z. Landtagsgebäude auf 9,5 m.	

Name der Straße.	Breite ohne Vorgärten.	Bemerkungen über Vorgärten, bezw. Baubeschränkungen.
Rochusstraße	5 m.	
Rosenheimerstraße westlich der Bahn	Beginnt an der Zweibrückenstr. mit 20 m und verengt sich bis zur Steinstraße auf 17,5 m, von da bis zur Bahn 18 m.	Zwischen der Steinstr. und der Bahn auf der Westseite 5,75 m breite Vorgärten. Siehe auch unter offenem Bausystem.
Rosenstraße	Beginnt mit 10 m an der Kaufingerstr., verengt sich allmählich bis gegen den Rindermarkt auf 8 m und mündet mit 9,50 m in denselben.	
Rosenthal	Beginnt am Viktualienmarkt mit 10,5 m Breite, erweitert sich bis zur Krümmung unweit der Hebammenstraße auf 12 m und verengt sich von da bis zur Sendlingerstraße auf 9 m.	
Rottawstraße	Vom Durchlaß bis am Feuerbächl 8,50 m, setzt sich von da mit 12,50 m fort, verengt sich auf 10, bezw. 11 m u. mündet mit 13 m in die Ohlmüllerstraße.	
Rothmundstraße	17—18 m, mit Eckabschrägungen an der Maistraße mit 29 m und an der Einmündung in die Lindwurmstraße mit 25 m Breite.	
Rufiniweg	—	Verschwindet nach Regulierung der Baulinien.
Ruhestraße	7,5 m.	

Name der Straße.	Breite ohne Vorgärten.	Bemerkungen über Vorgärten, bezw. Baubeschränkungen.
Rumfordstraße	16 m vom Einlaß bis zur Klenzestr., bildet bis zur Zwingerstr. einen freien Platz mit 43—26 m Breite, mit 18 m an der Zwingerstraße beginnend, erweitert sie sich auf 23 m, setzt sich in dieser Breite bis zur Baaderstraße fort und mündet am Isarthorplatz mit 14,7 m.	
Ruppertstaße	15 m.	Die Südseite ist nicht zur Bebauung bestimmt. Siehe auch privatrechtl. Baubeschränkungen unter „Viehhofstraße" Anm. 1 b zu § 87.
Sägstraße	6,4 m.	
Salpeterstraße	8,5 m.	
Salvatorplatz	35 m.	
Salvatorstraße	Beginnt am Rochusberg mit 4,75 m, erweitert sich allmählich bis zur griechischen Kirche auf 11,3 m, verengt sich bis zur Promenadestr. auf 5 m, von da mit 8 m beginnend, erreicht sie eine Breite von 13 m und verengt sich wieder bis zum Ausgang am Kühbogen auf 7,45 m.	
Sammtstraße	7,2 m.	
Sandstraße	17,2 m.	
Sattlerstraße	8,75 m.	
Schäfflerstraße	Beginnt an der Weinstraße mit 6,80 m er-	

Name der Straße.	Breite ohne Vorgärten.	Bemerkungen über Vorgärten, bezw. Baubeschränkungen.
	weitert sich bis zum Eckhaus an d. Windenmacherstr. auf 9 m und mündet mit 14 m in diese Straße.	
Schäftlarnstraße	31,5 m.	Ein Bausystem ist noch nicht festgesetzt. — Auf der Westseite der Straße oberhalb des Pettenkofer-Brunnhauses liegen die sogenannten Barthschen Gründe, welche von der Bebauung ausgeschlossen sind.
Schellingstraße von der Ludwig- bis zur Schraudolphstraße	17,52 m.	Siehe auch unter offenem Bausystem.
Schillerstraße	10,2—11,67 m.	
Schiltbergerstraße	9,3 m.	
Schleißheimerstraße innere (vom Stiegelmayerplatz bis zur Schellingstraße)	11,67 m vom Stiegelmayrplatz bis zur Maßmannstraße, von da bis zur Schellingstraße 17,5 m.	Zwischen der Maßmann- und Heßstraße ist auf der westl. Seite die Baulinie noch nicht festgesetzt. Siehe auch unter offenem Bausystem.
Schlosserstraße	4,8—5,7 m.	
Schloßstraße	7 m, an ihrer Einmündung zur Kirchenstraße 12 m.	
Schlotthauerstraße	22—22,5 m.	
Schmidstraße	Beginnt mit 7,4 m an der Sendlingerstr., erweitert sich gegen die Mitte auf 9 m und mündet mit 7,30 m in den Gänsbühel.	
Schnorrstraße von der Barer- bis Schraudolphstraße	14,6 m.	Siehe auch unter offenem Bausystem.
Schönfeldstraße	Beginnt an der Fürstenstraße mit 11,60 m, verengt sich bis zur Ludwigsstr. auf 9,40m,	

Name der Straße.	Breite ohne Vorgärten.	Bemerkungen über Vorgärten, bezw. Baubeschränkungen.
	setzt sich von da mit 9 m fort und mündet mit 8,70 m in die Königinstraße.	
Schommerstraße	8,75 m.	
Schrammerstraße	4–5 m.	
Schraudolphstraße auf der Ostseite in der Strecke zwischen der Heß- und Adalbertstraße und auf der Westseite zwischen d. Heß- u. Schellingstr.	13,13 m.	Siehe auch unter offenem Bausystem.
Schrenkstraße	18 m.	
Schreyerkultur	—	Baulinien sind für dieses Areal nicht festgesetzt.
Schützenstraße Nordseite	16,6—17,2 m.	Bezügl. der Ostseite siehe unter offenem Bausystem.
Schulweg	13,13 m.	Offenes Bausystem ist in Aussicht genommen.
Schwaige an der	—	Offenes Bausystem ist in Aussicht genommen.
Schwarzstraße	15 m.	
Schyrenplatz	78,8 m im Durchmesser.	Dieser Platz darf nicht bebaut werden.
Schyrenstraße	18 m vom Schyrenplatz bis zur Claude-Lorrainstraße, setzt sich von da mit 25 m fort und verengt sich in Bogenform bis zur Einmündung in die Sommerstr. auf 20 m.	
Sebastiansplatz	20 m mittl. Breite.	
Sedanstraße	14,6 m.	Siehe privatrechtliche Baubeschränkungen unter „Comeniusstraße" Anm. 1b zu § 87.
Seeaustraße	15,0 m.	Off. Bausyst. in Auss. genommen.
Sendlingerfeldweg	—	Baulinien sind dortselbst noch nicht festgesetzt.
Sendlingerweg	—	

Name der Straße.	Breite ohne Vorgärten.	Bemerkungen über Vorgärten, bezw. Baubeschränkungen.
Sendlingerstraße	Beginnt am Sendlingerthor mit 22 m, verengt sich gegen die Mitte zwischen Singlspieler- und Hackenstr. auf 11,10 m, erweitert sich von da bis zum Rosenthal auf 18 m, setzt sich von hier mit 12 m Breite fort und erweitert sich beim Auslauf in die Fürstenfelderstraße auf 14 m.	
Sendlingerthorplatz	Durchmesser des Halbrondells 151 m.	
Senefelderstraße	11,67 m.	
Severinstraße	20 m.	Beiderseits 5 m breite Vorgärten. Offenes Bausystem in Aussicht genommen.
Siegesstraße	8,5—10 m.	
Singlspielerstraße	2—3 m.	
Sophienstraße	13,13 m.	
Spatenstraße Ostseite	18 m.	Bezüglich der Westseite siehe unter offenem Bausystem.
Spicherenstraße	20 m.	Offenes Bausystem in Aussicht genommen. Siehe privatrechtl. Baubeschränkungen Anm. 1b zu § 87.
Spitalstraße	11,67 m.	
Sporerstraße	4,5—6 m.	
Stadelheimerstraße	20 m.	Offenes Bausystem in Aussicht genommen. Auf der Nordseite sind 8 m breite Vorgärten vorgesehen.
Steinheilstraße	12,9 m.	
Steinsdorfstraße	Beginnt an den Anlagen an der Maximiliansstr. mit 75 m, verengt sich bis zur Brücke am Abrecher	Die Ostseite längs des Isarufers darf nicht überbaut werden. (Siehe privatrechtl. Baubeschränkungen Anm. 1b zu § 87.)

Name der Straße.	Breite ohne Vorgärten.	Bemerkungen über Vorgärten, bezw. Baubeschränkungen.
	auf 61,5 m, setzt sich hier mit einer Breite von 45 m fort, verengt sich bis zum Mariannenplatz auf 25 m und erweitert sich allmählich bis zur Zweibrückenstraße auf 36 m.	
Stephanstraße	10 m.	
Sterneckerstraße	2,5—3,5 m.	
Sternstraße in der Strecke zwischen der Gewürzmühl- und Liebigstraße	16 m in nebiger Strecke.	Siehe unter offenem Bausystem.
Stiegelmayerplatz	62 m Durchmesser.	Vorgärten längs der Mayer'schen Kunstanstalt mit 8 m, bei der Marienanstalt mit 4 m, zwischen Brienner- u. Schleißheimerstraße u. zwar an der Briennerstr. mit 5,50 m und an der Schleißheimerstr. mit 8 m Breite.
Straßburgerplatz	58,4 m.	
Tattenbachstraße mit Ausnahme der Westseite in der Strecke zwischen der Koch- u. Liebigstr.	11 m vom Thierschplatz bis zur Kochstr., im übrigen 15 m.	Siehe unter offenem Bausystem.
Tegernseerstraße	8,75 m.	
Tengstraße mit Ausnahme der Strecke zwischen der ehemaligen Burgfriedensgrenze und der Fallmereyerstraße	15 m.	Für die Strecke zwischen der Neureutherstraße und dem ehemaligen Burgfrieden ist die Einführung des offenen Bausystems in Aussicht genommen. Im übrigen siehe unter offenem Bausystem.
Thal	An der hl. Geistkirche mit 17 m beginnend, erweitert sie sich bis zur Maderbräustraße auf 24,5 m — hier mit	

Name der Straße.	Breite ohne Vorgärten.	Bemerkungen über Vorgärten, bezw. Baubeschränkungen.
	37 m beginnend, erweitert sie sich bis kurz vor der Hochbrückenstraße auf 41 m — hier mit 28 m beginnend, verengt sie sich bis zur Sterneckerstr. auf 20,5 m, setzt sich mit 22 m fort, verengt sich bis auf 21 m und erweitert sich bis zum Isarthor bis auf 25 m.	
Thalkirchnerstraße auf der Ostseite von der Müllerstraße bis zur Eisenbahn	Bezüglich der Breite siehe sub off. Bausystem.	Die Vorgärten auf der Ostseite zwischen Kapuziner- und Ehrengutstraße wurden aufgehoben. Siehe auch unter offenem Bausystem.
Theatinerstraße	Von der Schäfflerstr. bis über die Perusastraße bis zu Hs. Nr. 36 14—15,4 m., von hier mit 12 m beginnend verengt sie sich auf 9,4 m, erweitert sich bis zur Feldherrnhalle auf 13,5 m, führt an letzterer und der Theatinerkirche mit einer Breite von 11 m vorbei zu d. freien Platz bei der Briennerstraße mit 66 m Breite.	
Theklastraße	13,25 m.	
Theresienstraße	17,52 m.	
Thiereckstraße	Beginnt an der Kaufingerstr. mit 2,5 m, erweitert sich bei Hs. Nr. 3 auf 7 m, verengt sich von da wieder auf 2,7 m, bildet	

Name der Straße.	Breite ohne Vorgärten.	Bemerkungen über Vorgärten, bezw. Baubeschränkungen.
	sodann einen kleinen Platz von 9—7 m Breite und mündet mit 2 m in den Frauenplatz.	
Thierschplatz	50 m mittl. Breite.	
Thierschstraße	15 m zwischen Isarthorplatz und Ländstr., 17,50 von da bis zum Thierschplatz, längs des Mariannenplatzes 22 m.	Bezüglich des Anwesens Nr. 26 siehe privatrechtliche Baubeschränkungen unter „Steinsdorfstraße" Anm. 1b zu § 87.
Türkenstraße von der Brienner- bis zur Adalbertstraße	17,52 m.	Siehe auch unter offenem Bausystem.
Utzschneiderstraße	11,67 m.	
Veterinärstraße	14,5 m.	
Viktualienmarkt	94 m mittl. Breite.	
von der Tannstraße	11,75 – 13,13 m.	
Wallstraße	8,75 m.	
Watzmannstraße (mit Ausnahme d. Strecke zwischen Tegernseerland- und Zugspitzstraße)	18 m.	Siehe auch unter offenem Bausystem.
Weidenstraße untere	13,10 m.	Offenes Bausystem in Aussicht genommen.
Weinbauernstraße	12 m.	Offenes Bausystem in Aussicht genommen.
Weinstraße	Vom Marienplatz bis zur Landschaftstraße 15 m, verengt sich bei k. Gendarmeriekaserne auf 14 m und bei der Schäfflerstr. auf 12 m.	
Weißenburgerstraße	17,52 m.	
Wendelsteinstraße	13,13 m.	Offenes Bausystem in Aussicht genommen.
Werneckstraße	Von der Feilitzsch- bis zur Nikolaistr. 8,5 m,	

Name der Straße.	Breite ohne Vorgärten.	Bemerkungen über Vorgärten, bezw. Baubeschränkungen.
	erweitert sich auf 11 m bis zur Maria-Josefastraße.	
Westenriederstraße	Beginnt am Isarthor mit 16 m, erweitert sich bis zur Sterneckerstraße auf 22 m, verengt sich hier bis zum Schulhaus auf 18 m — erreicht an der Ecke des Schulhauses bei der Zwingerstr. eine Breite von 21 m, — verengt sich bei der Zwingerstr. auf 15,5 m und erweitert sich von da bis zum Radlsteg auf 20 m, setzt sich von da mit 13 m fort, verengt sich auf 7,5 m und verläuft bis zum Dreifaltigkeitsplatz mit 14 m.	
Westermühlstraße zwischen Klenze- und Auenstraße, sowie für die Südseite der Straße zwischen Holz- u. Jahnstr.	14,6—15 m.	Siehe privatrechtliche Baubeschränkungen Anm. 1 b zu § 87, sowie unter offenem Bausystem.
Widenmayerstraße	29 m von der Maximilians- bis zur Kochstraße, von da bis zur Prinzregentenstraße 30 m.	Die Ostseite soll unüberbaut bleiben. Für Bauführungen ist die Allerhöchste Genehmigung vorbehalten (§ 83 Abs. II der M. BO.).
Wienerplatz	mittl. Breite 60 m.	
Wienerstraße äußere mit Ausnahme der Strecke zwischen der Seerieder- und Flurstraße und der Nord-	Bezüglich der Breite siehe sub off. Bausystem.	Es ist für die ganze Straße von der Seeriederstraße bis zum Burgfrieden das offene Bausystem in Aussicht genommen. Siehe auch unter offenem Bausystem.

Name der Straße.	Breite ohne Vorgärten.	Bemerkungen über Vorgärten, bezw. Baubeschränkungen.
seite zwischen der Grube und der Trogerstraße		
Wienerstraße innere	Am Café Gasteig 19 m, verengt sich bis zum Herzog Ludwig-Palais auf 16 m, erweitert sich auf eine Strecke von 64 m bis zu 18,5 m, verengt sich wieder auf 15 m bis zur Chorherrstraße.	
Windenmacherstraße	6,2—7,5 m.	
Winterstraße	18 m.	Das offene Bausystem ist in Aussicht genommen und sind Bebauungspläne im offenen Systeme bereits genehmigt.
Winzererstraße mit Ausnahme d. Strecke nördlich der früheren Burgfriedensgrenze	18 m von der Heß- bis zur Lothstraße, an der Einmündung der letzteren Straße entsteht ein freier Platz von 75—25 m, von hier bis zur Mittermaystr. 25 m (frühere Burgfriedensgrenze).	Siehe auch unter offenem Bausystem.
Wirthstraße zwischen d. Berg- und Tegernseerlandstraße	17 m in nebiger Strecke.	Siehe auch unter offenem Bausystem.
Wittelsbacherplatz	65,7 m.	
Wörthplatz	87,6 m im Durchmesser.	
Wörthstraße	Von der Milch- bis zur Metzstr. 29,18 m, von der Metz- bis zur Pariserstr. 58,37 m und von da bis zum Orleansplatz 29,18 m.	Siehe auch privatrechtl. Baubeschränkungen unter „Comeniusstraße" Anm. 1b zu § 87.
Wolfgangstraße	12 m.	
Wolfstraße	2,6 m.	Offenes Bausystem in Aussicht genommen.

Name der Straße.	Breite ohne Vorgärten.	Bemerkungen über Vorgärten, bezw. Baubeschränkungen.
Wurzerstraße	8,75 m.	
Zehentbauernstraße	12 m.	Offenes Bausystem in Aussicht genommen.
Zenettiplatz	50 m im Quadrat.	
Zieblandstraße in der Strecke zwischen der Barer- und Schraudolphstraße	14,6 m in nebiger Strecke.	(Siehe auch unter offenem Bausystem.)
Zollstraße	10,5--11,2 m.	
Zweibrückenstraße	Am Isarthorplatz 29m, erweitert sich bis zur Morassistr. auf 34 m und bis zur Brücke auf 36 m, setzt sich über die 1. Brücke mit 17 m fort und gewinnt auf der Kohleninsel eine mittlere Breite von 40 m. Auf der 2. Brücke 18 m breit läuft sie von da bis zur Rosenheimerstraße mit 17,5 m.	
Zweigstraße auf der Westseite	9,6 m.	Bezüglich der Ostseite siehe unter offenem Bausystem.
Zwingerstraße	13,85 m.	

Verzeichnis der Straßen und Plätze, welche im Geltungsgebiete der offenen Bauweise liegen.

Name der Straße.	Breite ohne Vorgärten.	Bemerkungen über Vorgärten, bezw. Baubeschränkungen.
Aberlestraße	12 m.	Auf beiden Seiten je 3 m breite Vorgärten.
Adalbertstraße mit Ausnahme d. Strecke zwischen Ludwig- u. Schraudolphstraße	Von der Schwind- bis zur Schleißheimerstr. 20 m, im übrigen 17,52 m.	Auf der Strecke zwischen Schraudolph- u. Augustenstraße 10 m breite Vorgärten exkl. des Areals des nördlichen Friedhofes.

Name der Straße.	Breite ohne Vorgärten.	Bemerkungen über Vorgärten, bezw. Baubeschränkungen.
		Bezüglich obengenannter Strecke siehe auch § 10 der Vollzugsvorschriften zur M. BO., ferner unter geschlossenem Bausystem.
Adamstraße	15 m.	
Adlzreiterstraße	15 m.	
Aiblingerstraße	15 m.	Auf beiden Seiten je 5 m breite Vorgärten. Siehe auch § 11 der Vollz.Vorschr. z. M. BO.
Aignerstraße	Von der Pfarrhof- bis zur Gietlstraße 7,9 m, setzt sich von da mit 18 m fort u. erweitert sich bis zur Einmündung am Bergsteig auf 22 m.	
Ainmillerstraße	15 m von der Leopold- bis zur Wilhelmstraße, 20 m von da bis zum Türkengraben.	
Albrechtstraße	18—19,20 m.	Auf der Westseite zwischen Volkart- und Kasernstraße 3,0 m breite Vorgärten.
Alfonsstraße	15 m.	
Allingstraße	14,67 m.	
Alpenstraße	13,13 m.	
Alramstraße	18 m.	
Ampfingstraße	14,60 m.	
Angermayerstraße	—	Nach Durchf. des Alignements wird die Straße verschwinden.
Annastraße St., Ostseite	Beginnt an der Gewürzmühlstr. mit 19m, verengt sich bis zum St. Annaplatz auf 17 m, zieht sich über den St. Annaplatz längs des Schulhauses mit 21 m u. erweitert sich bis zur Liebigstr. auf 34 m.	Siehe auch geschlossenes Bausystem.

Name der Straße.	Breite ohne Vorgärten.	Bemerkungen über Vorgärten, bezw. Baubeschränkungen.
Antonienstraße	10 m.	Beiderseits 3 m breite Vorgärten.
Arbeiterhäuser (Neuhausen)	—	
Arcisstraße mit Ausnahme der Strecke zwischen Heß- und Schellingstraße	17,52 m.	Zwischen Schelling- u. Neureutherstraße 10 m breite Vorgärten. Bezüglich dieser Strecke siehe § 10 der Vollz.Vorschr. zur M. BO., sowie unter geschlossenem Bausystem.
Arndtstraße	15 m.	
Arnulfstraße westlich der Maillingerstraße	30 m in nebiger Strecke.	Siehe auch unter geschlossenem Bausystem.
Artilleriestraße	15 m.	Auf der Nordseite der Straße zwischen Volkart- u. Hübnerstraße dürfen nur ein Stockwerk über dem Erdgeschoß enthaltende Gebäude errichtet werden (§ 11 Ziff. III der Vollz.Vorschr. z. M. BO.).
Asamstraße	Von der Ohlmüller- bis zur Boosstr. 14,60, im übrigen 20 m.	
Astallerstraße	18 m.	
Auenstraße, Ostseite	15 m.	Siehe privatrechtl. Baubeschränkungen Anm. 1b zu § 87, sowie unter geschloss. Bausystem.
Auerkirchhofstraße	18 m.	
Augsburgerstraße	8,75 m.	
Augustenstraße von der Schelling- bis zur Neureutherstraße	17,52 m.	Bezüglich der Ostseite nebengenannter Strecke siehe § 10 der Vollz.Vorschr. z. M. BO., auch unter geschlossenem Bausystem.
Balanstraße mit Ausnahme der Westseite in der Strecke zwischen Rosenheimer- und Pariserstraße	18 m von der Rosenheimer- bis z. Orleansstraße, i. übrigen 20 m.	Siehe auch unter geschl. Bausystem. Östlich der Bahnüberfahrt beiderseits 10 m breite Vorgärten.
Baldeplatz	60 m im Quadrat.	Bezüglich der Bebauung der Nordseite s. priv.rechtl. Baubeschr. „Auenstraße" Anm. 1b zu § 87.

Name der Straße.	Breite ohne Vorgärten.	Bemerkungen über Vorgärten, bezw. Baubeschränkungen.
Baldestraße	15 m.	
Bandstraße	20 m.	
Barbarastraße	Von der Max II. Kaserne bis zur Dachauerstraße 14 m, von da ab 25 m.	
Barerstraße (mit Ausnahme der Strecken zwischen d. Sophien- u. Karlstr. und der Gabelsberger- und Adalbertstraße)	17,52 m.	Siehe auch unter geschlossenem Bausystem.
Barthstraße	18 m.	
Bauerstraße	20 m.	
Baumstraße mit Ausnahme der Südseite zwischen der Pesenbach- u. Palmstraße	14,6 m von der Westermühl- bis zur Klenzestraße, von hier ab 18 m, erweitert sich bis zur Palmstr. auf 44 m, an letzterer Straße mit 37 m Breite beginnend verengt sie sich bis zur Pesenbachstr. auf 19,5 m u. von da bis zur Geyerstr. auf 15 m.	Siehe auch unter geschlossenem Bausystem.
Baumgartnerstraße	Am Ernstplatz mit abgeschrägten Ecken 33,5 m breit, zieht sich mit 20 m Breite bis zur Eisenbahn.	
Bavariaring	15 m.	Auf der Ostseite 9 m breite Vorgärten, die Westseite soll von der Bebauung freibleiben. Siehe auch § 8 d. Vollz.Vorschr. z. M. BO.
Bavariastraße	15 m.	
Bayerstraße für die Nordseite zwischen Karls- u. Bahnhofplatz u. für die Süd-	17,5—19,8 m.	Siehe auch unter geschlossenem Bausystem.

Name der Straße.	Breite ohne Vorgärten.	Bemerkungen über Vorgärten, bezw. Baubeschränkungen.
seite zwischen Theresienhöhe u. Holzapfelstraße		
Bazeillesstraße	18 m.	
Beethovenstraße	20 m.	Beiderseits 6 m breite Vorgärten. Siehe auch § 8 der Vollz.-Vorschr. zur M. BO.
Beichstraße	9—10 m.	
Belgradstraße	20 m.	
Berg am Laimstraße östlich des Anwesens Nr. 2 1/2	(Beginn siehe unter geschloss. Bausystem.) Setzt sich von der Pariserstr., bezw. östl. des Anwesens Nr. 2 1/2 mit 20 m fort, erweitert sich bei Hs.-Nr. 2 1/9 auf 25 m, verengt sich wieder bis zur Orleansstr. auf 24 m, von hier bis zur Bahnunterfahrt 19,5 m und von da bis z. Burgfriedensgrenze 18 m.	Siehe auch unter geschlossenem Bausystem.
Bergmannstraße	18 m.	
Bergsteig am	24 m.	Bezüglich der Strecke zwischen der Gietl- u. Tegernseerlandstraße siehe § 14 der Vollz.Vorschr. zur M. BO.
Bergstraße	15,0 –16 m.	
Berlepschstraße	12 m.	Beiderseits 3 m breite Vorgärten.
Berthastraße	18 m.	
Biederstein	—	Ohne Baulinien.
Biedersteinerstraße	10 m.	Auf der westl. Seite teilweise 3 m breite Vorgärten.
Birkenau innere	7,9 m von der Sommer- bis zur unteren Weidenstr., von da bis zur Freibadstr. 12 m, von da bis zur Humboldtstr. 15 m.	

Name der Straße.	Breite ohne Vorgärten.	Bemerkungen über Vorgärten, bezw. Baubeschränkungen.
Birkerstraße	16 m.	Mit beiderseits je 11 m breiten Vorgärten.
Bismarckstraße	Vom Kaiserplatz bis zur Herzogstr. 15 m, im übrigen 12 m.	Vom Kaiserplatz bis zur Herzogstraße beiderseits je 5 m, von da bis zur Clemensstr. auf der Westseite 5 m, und von da bis zur Destouchesstr. beiderseits je 3 m breite Vorgärten. Die in der Strecke zwischen dem Kirchen- bezw. Kaiserplatz u. der Herzogstr. zu errichtenden Vordergebäude dürfen außer dem Erdgeschoß nur 2 Stockwerke und eine Gesimshöhe von höchstens 12 m erhalten.
Blutenburgstraße mit Ausnahme der Anwesen Nr. 101, 103, 105 u. 107.	18 m von der Pappenheim- bis zur Maillingerstr., 14,60 m von da bis zur Birkerstr., 18 m von da bis zur Fabrikstr., 17,50m von da bis zur Nymphenburgerstraße.	Siehe auch unter geschlossenem Bausystem.
Bogenhauserstraße	15 m.	
Briennerstraße	16,60 m.	5,80 m breite Vorgärten beiderseits, mit Ausnahme der Strecke zwischen Otto- und Ludwigstraße. Siehe auch § 83 Abs. II d. M. BO.
Brudergang	Beginnt an der Bruderstr. mit 16 m, setzt sich in derselben Breite fort und mündet mit 22 m in die Wagmüllerstraße.	
Brudermühlstraße	18 m.	
Bruderstraße (mit Ausnahme der Ostseite in der Strecke zwischen der Liebigstr. u. dem Brudergang)	15 m.	Siehe auch unter geschlossenem Bausystem.

Name der Straße.	Breite ohne Vorgärten.	Bemerkungen über Vorgärten, bezw. Baubeschränkungen.
Bürkleinstraße	16,0 m.	Siehe auch privatrechtl. Baubeschränkungen Anm. 1b zu § 87.
Candidstraße	18 m.	
Claude-Lorrainstraße	18 m.	Die Nordwestseite darf nicht bebaut werden.
Clemensstraße	18 m.	
Dachauerstraße nordwestlich des Stiegelmayerplatzes	17,50 -- 18,50 m.	Siehe auch unter geschlossenem Bausystem.
Daiserstraße	18 m von der Lindwurm- bis zur Oberländerstr., der übrige Teil der Straße zur Zeit in Instruktion.	Siehe privatrechtliche Baubeschränkungen Anm. 1b zu § 87.
Dall' Armistraße	16 m.	
Deroystraße, Ostseite	20 m.	Siehe auch unter geschlossenem Bausystem.
Destouchesstraße	15 m.	
Dichtlstraße	18,0 m.	
Ditlindenstraße	12,50 m.	Beiderseits 3 m breite Vorgärten.
Donnersbergerstraße	20 m, an der Ausmündung zur Landsbergerstr. 21,85 m.	Nördlich der Bahn beiderseits je 5 m breite Vorgärten.
Drächselstraße	15 m.	
Dreimühlenstraße	18—20 m.	In der Strecke zwischen dem Trambahndepot und dem Burgfrieden soll die Ostseite nicht bebaut werden. Siehe auch privatrechtl. Baubeschränkungen Anm. 1b zu § 87.
Ehrengutstraße	11,67 m.	
Elvirastraße	15 m.	
Emeranstraße in der Strecke zwischen Tegernseerland- und Zugspitzstraße	33 m.	Auch für den östlich verlaufenden Teil der Straße ist die Einführung des offenen Bausystems in Aussicht genommen.
Entenbachstraße in der Strecke zwischen der	10 m vom Ettlingerplatz bis unweit der	Siehe auch unter geschlossenem Bausystem.

Name der Straße.	Breite ohne Vorgärten.	Bemerkungen über Vorgärten, bezw. Baubeschränkungen.
Rottaw- u. Pilgersheimerstraße	Sommerstr., erweitert sich bis zur Albani- bezw. Rottawstr. auf 16—17m. (Fortsetzung siehe unter geschl. Bausystem.)	
Ernstplatz	72/93 m.	Auf Antrag des Stadtmagistrats soll unter bestimmten Bedingungen das geschlossene Bausystem zugelassen werden.
Erzgießereistraße	9,10—9,80 m.	
Ettlingerstraße	11,67 m.	
Fabrikstraße	18 m.	
Falkenstraße	18 m.	Für die Strecke zwischen der Ohlmüller- u. der Verbindungsstraße zur Rottawstraße ist das geschlossene Bausystem in Aussicht genommen.
Fallmereyerstraße	15 m.	Bezüglich der Bebauung der Westseite in der Strecke zwischen der Hohenzollern- u. Emanuelstr. siehe privatrechtl. Baubeschränkungen unter „Hohenzollernstraße" Anm. 1b zu § 87 (geschl. Bausyst.).
Fasaneriestraße	15 m.	
Feldstraße obere	8,75 m von der Ismaningerstr. „bis an der Schwaige", 11,67m von da bis zur Nigerstr.	Von der Ismaningerstraße bis an der Schwaige ist eine Straßenbreite von 15 m nach dem neuen Alignement vorgesehen.
Ferdinand-Millerplatz	68 m.	Vergl. Bekanntmachung der Lokalbaukommission vom 8. Mai 1894 betr. Bebauung der Umgebung der St. Bennokirche (Münchener Gemeindezeitung Nr. 40 vom gleichen Tage). Dieselbe ist zur Zeit in Abänderung begriffen.
Findlingstraße	Beginnt am Sendlingerthorplatz mit 12 m, erweitert sich allmählich bis zur Ma-	Vom Sendlingerthorplatz auf eine Strecke von 50 m kein Vorgarten, von da bis zur Mathildenstraße auf der Nordseite 5 m breite

Name der Straße.	Breite ohne Vorgärten.	Bemerkungen über Vorgärten, bezw. Baubeschränkungen.
	thildenstr. auf 16,5 m, verengt sich hier auf 15 bezw. 12 m, erweitert sich wieder bis zur Schillerstr. auf 14 m und setzt sich von hier bis zur St. Paulstr. mit 15 m fort.	Vorgärten. Zwischen Schiller- u. Götheſtraße 5,6 m breite Vorgärten auf der Nordseite und zwischen Göthe- u. St. Paulstraße 5,6 m breite Vorgärten auf der Nordseite und 6 m breite Vorgärten auf der Südseite. Siehe auch bezüglich der Südseite in der Strecke zwischen Götheſtraße u. Bavariaring § 8 der Vollz.-Vorschr. zur M. BO.
Finkenstraße	12 m.	Die Einführung der geschlossenen Bauweise ist beabsichtigt.
Fleischerstraße	15 m.	
Fliegenstraße, Nordseite	11,30 m an der Lindwurmstr., erweitert sich bis zur Biegung auf 11,60 m und setzt sich von da bis zur Thalkirchnerstr. mit 9 m fort	Bezüglich der Südseite siehe unter geschlossenem Bausystem.
Flüggenstraße	15 m.	Beiderseits je 5 m breite Vorgärten. Siehe auch § 11 der Vollzugs-Vorschr. zur M. BO.
Flurstraße, Westseite	20 m von der Berg am Laim- bis zur Orleansstraße, im übrigen 14,6 m.	Siehe auch unter geschlossenem Bausystem.
Forstenriederstraße	18,4—18,67 m.	Beiderseits 5,80 m breite Vorgärten.
Franziskanerstraße (mit Ausnahme der Ostseite i. d. Strecke zwischen der Rosenheimer- u. Pariserstraße)	18—20 m.	Siehe auch unter geschlossenem Bausystem.
Franz-Josefstraße	28 m vom Türkengraben bis zur Wilhelmstr., im übrigen 18—20 m.	In der Strecke zwischen Leopoldstraße u. Habsburgerplatz ist statt des übl. Pavillonzwischenraumes von 7 m ein solcher von 9 m einzuhalten. § 15 der Vollz.-

Name der Straße.	Breite ohne Vorgärten.	Bemerkungen über Vorgärten, bezw. Baubeschränkungen.
		Vorschr. zur M. BO. Siehe auch privatrechtl. Baubeschränkungen Anm. 1b zu § 87.
Frauenstraße, Nordseite	Beginnt am Isarthorplatz mit 30 m, verengt sich allmählich bis zur Zwingerstraße auf 16 m und setzt sich von hier mit 15 m bis zum Viktualienmarkt fort.	Siehe auch geschlossenes Bausystem.
Freibadstraße	9,60—11,85 m.	
Freystraße	10 m.	Beiderseits 4 m breite Vorgärten.
Friedrichstraße	20 m.	In der Strecke zwischen Ainmüller- u. Hohenzollernstraße ist statt des üblichen Pavillonzwischenraumes von 7 m ein solcher von 9 m einzuhalten (§ 15 der Vollz.Vorschr. zur M. BO.). Beiderseits 5 m breite Vorgärten.
Frühlingstraße zwischen der Sommer- u. Schlotthauerstr.	18 m in nebiger Strecke.	Die gegen die Isar zu gelegene Straßenseite darf nicht bebaut werden. S. auch u. geschl. Bausyst.
Frundsbergstraße	20 m.	
Fuëtererstraße	15 m.	Auf der Südwestseite der Straße in der Strecke zwischen der Volkart- und Hübnerstraße dürfen Gebäude mit nur einem Stockwerk über dem Erdgeschoß errichtet werden (§ 11 Ziff. III der Vollz.Vorschr. zur M. BO.).
Gabelsbergerstraße für die Strecke zwischen Barer- u. Arcisstr.	17,20—17,60 m.	Siehe auch unter geschlossenem Bausystem.
Gaiglstraße	14 m.	Vergl. Bekanntmachung der Lokalbaukommission vom 8. Mai 1894 betr. Bebauung der Umgebung der St. Bennokirche (Münchener Gemeindezeitung Nr. 40 vom gleichen Tage). Dieselbe ist zur Zeit in Abänderung begriffen.

Name der Straße.	Breite ohne Vorgärten.	Bemerkungen über Vorgärten, bezw. Baubeschränkungen.
Gallerieſtraße mit Ausnahme der Strecke zwiſchen der Ludwig- u. Königinſtr., dann mit Ausnahme der Südſeite in der Strecke zwiſchen Königin- u. Pilotyſtr.	16,9 m von der Ludwig- bis zur Wolfſtr., verengt ſich von da auf 12 m u. bis zum Hofgartenthor auf 8 m, ſetzt ſich hier mit 15 m längs d. Kunſtvereinsgebäudes fort u. erweitert ſich bis zur Bruderſtr. auf 17 m.	Siehe auch unter geſchloſſenem Bauſyſtem.
Gammelsdorfſtraße	14,60 m.	
Ganghoferſtraße	18 m.	Die Weſtſeite der Straße von dem Bahneinſchnitt bis zur Forſtenriederſtraße darf nicht bebaut werden.
Geierſtraße	16 m von der Baum- bis zur Baldeſtraße, 14 m von da bis zur Kapuzinerſtraße, 15 m von da bis zur Auenſtr.	Die Oſtſeite zwiſchen Baum- u. Peſenbachſtraße iſt nicht zu bebauen.
Georgenſtraße	15 m von der Leopoldſtraße bis zum Türkengraben, 18 m von da bis zur Nordenſtraße, 17,50 m von da bis zur Iſabellaſtr., 20 m von da bis zur Winzererſtraße.	Vorgärten zwiſchen Leopoldſtraße u. Türkengraben mit 3 m auf der Südſeite und 5 m auf der Nordſeite.
Germaniaſtraße	18 m.	
Gewürzmühlſtraße (Südſeite)	18 m von der Widenmayer- bis zur Sternſtraße, 12 m von da bis zum Thierſchplatz, 11,20 m von da bis zur St. Annaſtraße.	Auf der Südſeite zwiſchen Thierſchplatz u. Sternſtraße 6 m breite Vorgärten. Siehe auch unter geſchloſſenem Bauſyſtem.
Giſelaſtraße	14,60 m.	Beiderſeits 4,4 m breite Vorgärten. Siehe auch privatrechtl. Baubeſchr. Anm. 1b zu § 87.
Glockenbach am, ſüdlich der Holzſtraße	(Beginn unter geſchl. Bauſyſtem.) 15 m von	Siehe auch unter geſchloſſenem Bauſyſtem.

Name der Straße.	Breite ohne Vorgärten.	Bemerkungen über Vorgärten, bezw. Baubeschränkungen.
	der Holzstr. auf eine Länge von 135 m, von da längs des Westermühlbaches bis zur Baumstr. 8 m, erweitert sich hier auf 16 m und am neuen südl. Friedhof auf 20 m und läuft in derselb. Breite bis zur Kapuzinerstr.	
Glückstraße, Südseite	9,90 m.	Siehe auch unter geschl. Bausyst.
Görresstraße	17,50 m v. d. Trauer- bis zur Winzererstr., von da bis zur Lothstr. 21,5 m, von da bis zur Barbarastr. 30 m.	Zwischen Trauer- u. Augustenstraße auf beiden Seiten 10 m breite Vorgärten. Bezügl. obiger Strecke siehe auch § 10 der Vollz.-Vorschr. zur M. BO.
Götheststraße zwischen Bayer- u. Schwanthalerstraße u. zwischen Findling- u. Lindwurmstraße	13,20 m von d. Bayer- bis zur Findlingerstr., 25 m bis zum Götheplatz.	Auf der Westseite der Strecke zwischen Findling- u. Lindwurmstraße 6 m breite Vorgärten. Bezügl. der obenbezeichneten Straßenstrecke siehe § 8 der Vollz.-Vorschr. zur M. BO., sowie unter geschlossenem Bausystem.
Gollierstraße	15 m von der Theresienhöhe bis zur Ganghoferstr., von da bis zur Ridlerstr. 18 m.	
Gollierplatz	70 m.	
Grasstraße obere	7,70 m.	
Grasstraße untere	7,9 m von der Pfarrhof- bis zur Gietlstr., erweitert sich hier auf 14,60, bezw. 19 m und verengt sich wieder bis z. Alpenplatz auf 17 m.	
Grünwalderstraße	18 m.	
Güllstraße	15 m.	Beiderseits 6 m breite Vorgärten. Siehe auch § 8 der Vollz.-Vorschr. zur M. BO.
Guldeinstraße	18 m.	

Name der Straße.	Breite ohne Vorgärten.	Bemerkungen über Vorgärten, bezw. Baubeschränkungen.
Gundelindenstraße	12 m.	Beiderseits 3 m breite Vorgärten.
Habsburgerstraße	15 m.	7,5 m breite Vorgärten beiderseits.
Habsburgerplatz	55 m.	Östlich u. westlich je 5 m breite Vorgärten. Siehe auch privatrechtl. Baubeschr. Anm. 1b zu § 87.
Hahnenstraße	5,84 m.	
Haimhauserstraße	12,5 m.	
Hans-Mielichstraße	17,52 m.	
Harlachingerstraße	15 m.	Mit 5 m breiten Vorgärten auf der Ostseite. Die Westseite darf nicht bebaut werden.
Hasenstraße (zwischen Karl- u. Marsstraße und Westseite zwischen Arnulph- u. Marsstraße)	20 m von d. Arnulfstr. bis zum Stigelmayerplatz (projektiert).	Siehe auch unter geschl. Bausystem.
Haydnstraße	15 m.	Beiderseits je 6 m breite Vorgärten. Siehe auch § 8 der Vollz.-Vorschr. zur M. BO.
Heimeranplatz	57 m.	
Heimeranstraße	18 m.	
Helmtrudisstraße	12 m.	Beiderseits 3 m breite Vorgärten.
Herbststraße	11,67 m von der Arnulfstr. bis kurz vor dem Weinbierlhof, von da bis zum Weinbierlhof 7,7 m u. erweitert sich bis zur Marsstr. auf 8 m.	
Hermann Schmidstraße	15 m.	Beiderseits je 6 m breite Vorgärten. Siehe auch § 8 der Vollz.-Vorschr. zur M. BO.
Herrnstraße an der Westseite auf der Strecke zwischen der Maximilian- und Hochbrückenstraße	Beginnt an der Maximiliansstr. mit 8,5 m, erweitert sich allmähl. bis zur Hochbrückenstr. auf 10,22 m (Forts. s. geschl. Bausystem).	Siehe auch unter geschlossenem Bausystem.

Name der Straße.	Breite ohne Vorgärten.	Bemerkungen über Vorgärten, bezw. Baubeschränkungen.
Herzog-Heinrichstraße	15 m von der Mozart- bis zur Kobellstr., von da bis z. Lindwurmstr. 18 m — im übrigen 20 m.	Von der Findling- bis zur Mozartstraße beiderseits 6 m, von da bis zur Lindwurmstraße auf der Westseite 5 m breite Vorgärten. Bezüglich der Strecke zwischen Findling- u. Mozartstraße siehe § 8 der Vollz.-Vorschr. z. M. BO.
Herzog-Rudolphstraße	15 m.	
Herzogstraße	20 m.	
Heßstraße für d. Strecke zwischen Arcis- u. Louisenstr. u. westl. der Winzererstraße	14,6 m zwischen Arcis- u. Louisenstr., 20 m westl. der Winzererstr.	Siehe auch privatrechtl. Baubeschränkungen Anm. 1b zu § 87, sowie unter geschlossenem Bausystem. In der Strecke zwischen der inneren Schleißheimer- u. der Winzererstraße ist das Bausystem noch nicht festgesetzt.
Heustraße	9,9 m.	Beiderseits 5,7—6 m breite Vorgärten.
Hirschaustraße	15 m.	Vorgärten auf der Ostseite von 5 m Breite von der Tivolistraße bis auf eine Strecke von 400 m oberhalb des Milchhäusls. Nur die Ostseite ist zur Bebauung bestimmt.
Hirschbergstraße	18 m.	
Hirschgartenallee	13 m.	Auf der Ostseite 5 m und auf der Westseite 6 m breite Vorgärten.
Hirtenstraße	11,67 m.	Für die Nordseite der Straße ist das geschlossene Bausystem in Aussicht genommen.
Hirschau	—	Baulinien sind noch nicht festgesetzt.
Hochstraße	Beginnt mit 25 m an der Rosenheimerstraße, verengt sich bis zu den Anlagen am Franziskanerweg auf 10 m, zieht sich in derselben Breite bis zur Leiststr.	Die Westseite von der Ackerstraße bis zum Nockherberg ist nicht zu bebauen.

Name der Straße.	Breite ohne Vorgärten.	Bemerkungen über Vorgärten. bezw. Baubeschränkungen.
	fort, erweitert sich hier auf 13,5 m u. bis zur Gebsattelstr. auf 16 m, verengt sich wieder bis zur Ackerstr. auf 15 m und läuft von hier mit einer Breite v. 11,67 m bis zum Nockherberg.	
Höchlstraße	15 m.	Beiderseits 10 m breite Vorgärten.
Hörwarthstraße	20 m.	
Hofwinkel	12 m.	Verschwindet mit der Verlängerung der Mühlstraße.
Hohenzollernstraße (Südseite u. Nordseite westl. der verlängerten Schwindstraße)	18 m in nebiger Strecke.	Siehe auch unter geschlossenem Bausystem.
Holzstraße südlich der Westermühlstraße	(Beginn siehe unter geschl. Bausyst.) 16 m an der Westermühlstr., erweitert sich längs des Westermühlbaches auf 20 m u. verengt sich bis zur Baumstr. auf 15 m.	Siehe auch unter geschlossenem Bausystem. Längs des Westermühlbaches kann die Westseite nicht bebaut werden.
Hubertusstraße	20—22 m.	Von der Wendlstraße bis zum Nymphenburger Kanal sind beiderseits je 5 m breite Vorgärten vorgesehen. S. auch § 11 Ziff. I u. II der Vollz.Vorschr. z. M. BO.
Hübnerstraße	15 m.	Zwischen der Artillerie- und Fuéstererstraße dürfen Gebäude mit nur einem Stockwerk über dem Erdgeschoß errichtet werden (§ 11 Ziff. III der Vollz.Vorschr. zur M. BO.).
Jägerwirthstraße	15 m.	
Jagdstraße	20 m.	
Jamnitzerstraße	18 m.	
Implerstraße	30 m.	

Name der Straße.	Breite ohne Vorgärten.	Bemerkungen über Vorgärten, bezw. Baubeschränkungen.
Isabellastraße	20 m.	Bezüglich der Strecke zwischen Adalbert- u. Neureutherstr. siehe § 10 der Vollz.Vorschr. z. M. BO.
Ismaningerstraße	18 m von der äußeren Maximilianstr. bis zur Langerstr., von da bis Bogenhausen 20 m.	Bezüglich der Westseite der Ismaningerstr. zwischen Langerstr. und Bogenhausen siehe § 12 der Vollz.Vorschr. zur M. BO. Für die Ostseite obiger Strecke ist das Bausystem noch nicht festgesetzt.
Kaiser-Ludwig-Platz	65 m.	Mit 6 m breiten Vorgärten. Siehe auch § 8 der Vollz.Vorschr. zur M. BO.
Kaiserplatz	123 m.	Auf der östlichen u. westlichen Seite 8 m breite Vorgärten. Siehe auch privatrechtl. Baubeschränkungen Anm. 1b zu § 87.
Kaiserstraße	18,5 m von der Wilhelm- bis zur Römerstraße, im übrig. 15 m.	3,5 m breite Vorgärten auf der Nordseite. Siehe auch privatrechtl. Baubeschränkungen Anm. 1b zu § 87 unter „Kaiserplatz".
Kanal am	15 m.	
Kanalstraße, Ostseite	Vom Isarthorplatz bis zur Biegung bei der Walsermühle 11,80—12 m, um die Biegung herum 15—17 m, von hier bis zur Knöbelstr. 13—11 m, von da bis zur Hildegardstr. 11,90—12 m, von da bis zur Maximilianstraße 11,20 m, an der Maximilianstr. 9 m, erweitert sich bis zur Bürkleinstr. auf 16 m u. verengt sich bis zur Christophstr. auf 10,20 m.	Siehe auch unter geschlossenem Bausystem.
Kapuzinerstraße zwischen Mai- u. Lindwurmstraße	15 m.	Siehe auch unter geschlossenem Bausystem.

Name der Straße.	Breite ohne Vorgärten.	Bemerkungen über Vorgärten, bezw. Baubeschränkungen.
Karl-Theodorstraße	15 m von der Belgrad- bis zur Schleißheimerstraße, i. übrig. 20 m.	Auf der Südseite zwischen Schleißheimer- u. Belgradstraße 5 m breite Vorgärten.
Karolinenplatz	112,5 m im Durchmesser.	Von der Barer- über die Max-Josefstr. zur Briennerstraße 5 m breite Vorgärten. Die übrigen, und zwar die an den Straßenecken liegenden Vorgärten haben eine Breite von 8 m, während die in der Mitte bei Hs.-Nr. 3, 4 u. 5 befindlichen eine Breite von 16 m besitzen. Siehe auch § 9 der Vollz.-Vorschr. z. M. BO.
Karolinenstraße	12 m.	
Kasernstraße	15 m von der Nymphenburgerstr. bis zur Bahnlinie, von da bis zur Albrechtstr. 18 m, von da bis zur Dachauerstr. 29,75 m, von da bis zur Heßstr. 20 m, von da bis zur Barbarastr. 25 m, von da bis zur Mittermayrstr. 40 m, von da bis zur Winzererstr. 25 m.	Die Südseite zwischen Mittermayr- u. Winzererstraße ist nicht zu bebauen.
Katzmaierstraße	15 m.	
Kaulbachstraße	10,35 m.	Nördlich der Giselastr. beiderseits Vorgärten von 3 m Breite.
Keferstraße	12 m.	
Khidlerstraße	18 m.	Siehe auch § 13 der Vollz.-Vorschr. zur M. BO.
Klarastraße	15 m zwischen Elvira- u. Rupprechtstr., im übrigen 18 m.	
Kleestraße	11,67 m zwisch. Bayer- und Schwanthalerstr., von da bis zum St. Paulsplatz 15 m.	Von der Bayer- bis z. Schwanthalerstraße beiderseits 4,68 m breite Vorgärten und von da bis zum St. Paulsplatz je 6 m breite

Name der Straße.	Breite ohne Vorgärten.	Bemerkungen über Vorgärten, bezw. Baubeschränkungen.
		Vorgärten beiderseits. Bezüglich der Strecke zwischen Schwanthalerstraße u. Bavariaring siehe auch § 8 der Vollz.Vorschr. z. M. BO.
Knollerstraße	12 m.	
Kobellstraße	15 m.	Je 5,5 m breite Vorgärten beiderseits. Siehe auch § 8 der Vollz.Vorschr. zur M. BO.
Königinstraße	Beginnt an der Galeriestr. mit 13 m, erweitert sich bis zum Rondell an der Prinzregentenstr. auf 42 m, verengt sich hier bis zur von der Tannstr. auf 14 und bis zur Schönfeldstr. auf 8,9m, setzt sich von da bis zur Veterinärstr. mit 8—10 m fort, von da bis zur k. Baumschule 17m, erweitert sich bei letzterer auf 27 m, verengt sich von da bis zur Ohmstr. auf 15 m, bis zur Giselastr. auf 14,6 m, bis z. Maria-Josefastr. auf 14 m.	Zwischen der Schönfeld- und Veterinärstr. auf der westl. Seite Vorgärten, welche mit 2,5 m Breite beginnen, sich gegen die Mitte auf 19 m erweitern u. sich bei der Veterinärstr. wieder auf 3 m verengen. Zwischen der Veterinärstr. u. der k. Baumschule auf der Ostseite 5 m breite Vorgärten. Zwischen Gisela- u. Maria-Josefastraße sind auf der östl. Seite 5 m breite Vorgärten vorgesehen. Die Ostseite längs des Englischen Gartens ist nicht zur Bebauung bestimmt. Siehe auch privatrechtl. Baubeschränkungen Anm. 1b zu § 87, sowie § 83 Abs. 2 der M. BO.
Körnerstraße	12 m.	
Konradstraße	20 m.	
Kreittmayrstraße zwischen Ergießerei- u. Lothstraße	15 m.	Siehe auch unter geschl. Bausystem, sowie Bekanntmachung der Lokalbaukommission vom 8. Mai 1894, betr. Bebauung der Umgebung der St. Bennokirche (Münchener Gemeindezeitung Nr. 40 vom gleichen Tage). Dieselbe ist zur Zeit in Abänderung begriffen.
Kunigundenstraße	15 m.	Beiderseits 3 m breite Vorgärten.

Name der Straße.	Breite ohne Vorgärten.	Bemerkungen über Vorgärten, bezw. Baubeschränkungen.
Lachnerstraße	20 m.	Beiderseits je 5 m breite Vorgärten. Siehe auch § 11 Ziff. I u. II der Vollz.Vorschr. z. M. BO.
Landsbergerstraße	27 m von der Grasser- bis zur Holzapfelstr., von da bis zum Bahnhofareal 22 m, an letzterem entlang 19 m, von der Schrenkstr. bis z. Burgfriedensgrenze 18 m.	Auf der Südseite Vorgärten von der Holzapfel- bis zur Bergmannstr. mit 5 m Breite, welche sich allmählich von da bis zur Trappentreustr. auf 14 m u. bis zur Wilbrechtstr. auf 18 m erweitern und sich bis zur Burgfriedensgrenze wieder auf 10 m verschmälern. Auf der Nordseite Vorgärten, welche längs des Bahnärars mit 4 m beginnen, sich bei der Bergmannstr. auf 8 m erweitern, sich von hier bis zur Bahnüberfahrt in derselben Breite fortsetzen, sich von da bis zur Hubertusstr. allmählich auf 10 m ausdehnen u. in derselben Breite bis zur Burgfriedensgrenze verlaufen.
Langerstraße, Nordseite	11,0 m.	Auf der Nordseite mit Vorgärten von 10 m Breite. Bezüglich der Nordseite siehe auch § 12 der Vollz.Vorschr. zur M. BO., ferner unter geschl. Bausyst.
Leopoldstraße	44,30 m vom Siegesthor bis zur Franz-Josefstr., von da bis zur Herzogstr. 28 m, von da bis zur Karl-Theodorstr. 20 m.	Vom Siegesthor bis zur Franz-Josefstr. beiderseits 13 m u. von da bis zur Hohenzollernstr. auf der Westseite 6 m und auf der Ostseite 7 m breite Vorgärten, von der Hohenzollern- bis zur Herzogstr. beiderseits 5 m breite Vorgärten, von der Herzogstr. an auf der östl. Seite 6 m breite Vorgärten, welche sich allmählich auf 9 m bis zur Karl-Theodorstraße erweitern.
Lerchenfeldstraße zwi-	15 m.	

Name der Straße.	Breite ohne Vorgärten.	Bemerkungen über Vorgärten, bezw. Baubeschränkungen.
schen dem Coulissen-magazin u. der Bogenhauserstraße		
Lessingstraße	15 m.	Je 6 m breite Vorgärten beiderseits. Siehe auch § 8 der Vollz.-Vorschr. zur M. BO.
Ligsalzstraße	15 m von der Westendstraße bis kurz vor der Heimeranstr., erweitert sich hier bis zu 22 m und mündet mit 18 m in den Pschorr-Ring.	
Lindenschmittstraße	18 m von der Plinganser- bis z. Khidlerstraße, 12 m von da bis zur Daiserstraße.	Beiderseits je 3 m breite Vorgärten.
Lindwurmstraße	23,75m zwischen Sendlingerthor- u. Göthe-platz, 19 m von da bis zur Zenettistr., 20 m von da bis zur Bahnunterfahrt, 19 m von da bis zur Khidlerstr., 18 m von da bis zur Sendlingerkirche.	Zwischen Fliegenstr. u. Göthe-platz auf der Südseite, von da bis zur Zenettistraße auf beiden Seiten je 6,5 m breite Vorgärten, von da bis zur Bahnunterfahrt je 5,0 m und bis zur Khidlerstr. je 5,5 m breite Vorgärten auf beiden Seiten, mit Ausnahme der Strecke zwischen der Daiser- und Khidlerstr., wo auf der nördl. Seite keine Vorgärten bestehen. Die nördliche Seite zwischen Sendlingerthorplatz u. Fliegenstr., sowie von der Khidlerstr. bis zur Sendlingerkirche darf nicht bebaut werden. Siehe bezüglich der Nordseite zwischen der Hermann-Schmidstr. u. dem Eisenbahndamm und zwar für jenen Teil der in Frage kommenden Anwesen, welcher in einer Entfernung von 50 m von der Baulinie der Lindwurmstraße ge-

Name der Straße.	Breite ohne Vorgärten.	Bemerkungen über Vorgärten, bezw. Baubeschränkungen.
		legen ist, § 8 der Vollz.Vorschr. zur M. BO., ferner auch privatrechtl. Baubeschränkungen Anm. 1b zu § 87.
Linprunnstraße mit Ausnahme d. Strecke zwischen der Sand- u. Erzgießereistraße	13,13 m von der Erzgießerei- bis z. Lothstr.	Zwischen Erzgießerei- u. Lothstraße beiderseits 4 m breite Vorgärten mit Ausnahme der Straßenanfänge Erzgießerei-, Lori- und Lothstraße, wo sich auf je 25 m Länge keine Vorgärten befinden. Siehe auch unter geschl. Bausystem, ferner Bekanntmachung der Lokalbaukommission v. 8. Mai 1894, betr. Bebauung der Umgebung der St. Bennokirche (Münchener Gemeindezeitung Nr. 40 vom gleichen Tage). Dieselbe ist zur Zeit in Abänderung begriffen.
Lohstraße	8,8 m.	
Loristraße	15 m.	4 m breite Vorgärten beiderseits. Vergl. Bekanntmachung der Lokalbaukommission vom 8. Mai 1894, betr. Bebauung der Umgebung der St. Bennokirche (Münchener Gemeindezeitung Nr. 40 vom gleichen Tage). Dieselbe ist zur Zeit in Abänderung begriffen.
Lothstraße	13,13 m von der Nymphenburger- bis zur Thorwaldsenstr., bildet hier bis zur Linprunnstr. ein Dreieck von 59, bezw. 25 m Breite u. 78 m Länge, von der Linprunn- bis z. Dachauerstr. 17,2 m und von da bis zur Winzererstr. 24,35 m.	Zwischen Linprunn- u. Dachauerstraße Vorgärten auf der Südostseite mit 5,8 m Breite.
Louisenstraße zwischen Elisen- u. Gabels-	17,52 m.	Auf der Strecke von der Schelling- bis zur Zieblandstr. beider-

Name der Straße.	Breite ohne Vorgärten.	Bemerkungen über Vorgärten, bezw. Baubeschränkungen.
berger- sowie nördl. der Schellingstraße		seits 10 m breite Vorgärten. Siehe auch unter geschl. Bausystem, sowie bezüglich obiger Straßenstrecke § 10 d. Vollz.Vorschr. z. M. BO.
Maillingerstraße mit Ausnahme d. Westseite in der Strecke zwischen der Nymphenburger- u. Blutenburgstraße	18 m.	Auf der Westseite von der Blutenburg- bis zur Rupprechtsstraße 12 m breite Vorgärten, welche sich bis zur Bahn allmählich auf 35 m erweitern. Siehe auch unter geschl. Bausystem.
Maistraße	12 m von der Spital- bis zur Kapuzinerstr., 15 m von da bis zur Thalkirchnerstraße.	Mit Vorgärten beiderseits von der Spital- bis zur Kapuzinerstraße von 3—6 m Breite.
Mandlstraße	9 m.	Mit Vorgärten auf der Westseite von 3 m Breite.
Maria-Josefastraße	15 m von d. Leopoldstr. bis „an der Grube" und 12,5 m von da bis zur Königinstraße.	Auf der Südseite 3 m breite Vorgärten.
Maria-Theresiastraße	15 m.	Auf der Ostseite 10 m breite Vorgärten. Die Westseite ist nicht zu bebauen. Siehe auch § 12 der Vollz.Vorschr. zur M. BO.
Marschallstraße	8—10 m.	
Marsplatz (Süd- u. Ostseite)	80 m.	
Marsstraße zwischen der Spatenstraße u. dem Marsplatz	20 m in nebiger Strecke.	Siehe auch unter geschlossenem Bausystem.
Martiusstraße	15 m.	
Max-Josefstraße	17,7 m.	Breite der westl. Vorgärten 5,8 m, der östl. Vorgärten 5,3 m.
Meindlstraße	15 m.	Nach dem neuen Alignement, welches in Instruktion ist, erhält die Straße eine Breite von 18—20,5 m.
Metzstraße	14,6—15 m.	
Milchstraße zwischen d. Stein- u. Wörthstr.	14,6 m.	Siehe auch unter geschlossenem Bausystem.

Name der Straße.	Breite ohne Vorgärten.	Bemerkungen über Vorgärten, bezw. Baubeschränkungen.
Mittermayrstraße	28 m von der Nord- end- bis z. Isabellastr., von da bis z. Tengstr. 35 m, von da bis zur Schleißheimerstr. 28 m und von da bis zur Kasernstr. 30 m.	Auf der Nordseite zwischen Isabella- und Tengstraße 10 m breite Vorgärten.
Möhlstraße	15 m.	Beiderseits je 10 m breite Vorgärten. Siehe auch § 13 der Vollz.Vorschr. zur M. BO.
Moltkestraße neben der Bismarckstraße	12 m.	Von der Clemens- bis Karl-Theodorstraße beiderseits je 3 m breite Vorgärten.
Montenstraße	15 m.	Beiderseits je 5 m breite Vorgärten. Bezüglich der Strecke zwischen dem Rondell Neuwittelsbach und der Burgfriedensgrenze siehe § 11 der Vollz.Vorschr. zur M. BO.
Mozartstraße	20 m.	Vom Götheplatz bis zur Herzog-Heinrichstraße auf der Nordseite 6 m und von da bis zum Bavariaring beiderseits 6 m breite Vorgärten.
Mühlbachstraße	16 m.	
Mühldorfstraße	14,6 m.	
Müllerstraße	Beginnt an der Thalkirchnerstr. mit 19 m, verengt sich bis zur Glockenbachstraße auf 17,8 m, setzt sich hier mit 16 m Breite fort bis zum Eckhaus an der Angerthorstr., wo sie eine Breite von 18 m besitzt, erweitert sich von da auf 20 m und verengt sich allmählich wieder bis zur Colos-	Zwischen Colosseumstraße u. dem Einlaß auf der Nordseite 3,4 m breite Vorgärten.

Name der Straße.	Breite ohne Vorgärten.	Bemerkungen über Vorgärten, bezw. Baubeschränkungen.
	seumsstr. auf 16,80 m und von hier bis zum Einlaß auf 17 m.	
Neureutherstraße	17,52 m.	Bezüglich der Südseite dieser Straße in der Strecke zwischen Augusten- u. Schraudolphstraße siehe § 10 der Vollz.Vorschr. zur M. BO.
Neu-Schwabing	—	
Neuturmstraße, Ostseite	10 m.	Siehe auch unter geschl. Bausystem.
Nigerstraße	15 m.	
Nikolaistraße	10 - 11 m.	
Nockherstraße	9,5 - 10,2 m.	
Nordendstraße	13,13 m von der Blüten- bis z. Adalbertstr., von da bis zur Neureutherstr. 11,67 m, hier bildet sich durch die Einmündung der Barerstr. ein Dreieck von 54 m Breite, von da bis zur Georgenstr. 18 m, setzt sich an dieser Straße mit 11 m fort und erweitert sich kurz vor der Turnhalle auf 11,9 m und setzt sich von da bis zum Türkengraben mit 18 m Breite fort.	
Nymphenburgerstraße	26,3 m.	Beiderseits je 14,6 m, bezw. zwischen Dachauer- u. Sandstraße je 7,3 m breite Vorgärten.
Oberländerstraße	18 m zwischen Khidler- u. Daiserstr., 12 m von da bis zur Implerstr. (Auf letzterer Strecke Alignement in Instruktion.)	Von der Daiser- bis zur Implerstraße beiderseits je 3 m breite Vorgärten.

Name der Straße.	Breite ohne Vorgärten.	Bemerkungen über Vorgärten, bezw. Baubeschränkungen.
Öfelestraße	18 m vom Ettlingerplatz bis z. Humboldtstraße, von da bis zur Freibadstr. 15 m und von da bis zur unteren Weidenstr. 12 m.	
Orleansstraße zwischen Berg am Laim- u. Wienerstraße	Von der Berg am Laim- bis zur äußeren Wienerstr. 20 m. (Das neue Alignement befindet sich in Instruktion.)	Die östliche Seite längs des Ostbahnhofes darf nicht bebaut werden.
Osterwaldstraße	15 m von der Biedersteinerstr. bis zum Biedersteinerpark, setzt sich hier bis zur schwarzen Lacke mit 4 m Breite fort.	Auf der östlichen Seite längs des Schwabinger Baches sind keine Baulinien festgesetzt.
Ottostraße	18 m von der Brienner- bis zur Karlstr., bildet hier an der Einmündung d. Barerstr. einen Platz mit 57 m Breite und 86 m Länge, von da bis zum Maximiliansplatz 17 m.	Auf der nördlichen Seite zwischen Brienner- u Karlstraße 5,5 m breite Vorgärten. Die südl. Seite längs der Eschenanlagen darf nicht bebaut werden.
Palmstraße mit Ausnahme der Strecke zwischen dem Hause Nr. 7D und der Baumstraße	15 m, an der Ausmündung in die Baumstraße 16 m.	Siehe auch unter geschlossenem Bausystem.
Pappenheimstraße (Ostseite zwischen der Blutenburgstraße u. dem Marsplatz)	19,56 – 20 m.	Siehe auch unter geschlossenem Bausystem.
Paradiesstraße	17 m.	
Pariserstraße (zwischen Franziskaner- und Balanstr., zwischen	12 m von der Franziskaner- bis zur Balanstraße, 20,5 m von der	Siehe auch unter geschlossenem Bausystem.

Name der Straße.	Breite ohne Vorgärten.	Bemerkungen über Vorgärten, bezw. Baubeschränkungen.
Berg am Laim- u. Wienerstr. u. von da bis zur Burgfriedensgrenze	Berg am Laimstr. bis z. Burgfriedensgrenze.	
Parkstraße	14,6 m.	
Paulstraße St. (Westseite)	16,67 m.	Mit 6 m breiten Vorgärten an der Westseite. Siehe auch § 8 der Vollz.Vorschr. zur M. BO., ferner unter geschl. Bausystem.
Pfarrhofstraße	13,13 m.	
Pfarrstraße, Ostseite	14,6 m.	Siehe auch unter geschl. Bausyst.
Pfeuferstraße	20 m.	Die Zulassung des geschl. Bausystems ist in Aussicht genommen. Die dreieckige Fläche zwischen der Ganghofer-, Dall' Armi- u. Pfeuferstraße soll nicht bebaut werden.
Pilgersheimerstraße	18 m vom Ettlingerplatz bis zur Eisenbahndurchfahrt, verschmälert sich hier auf eine kurze Strecke bis zu 12,60 m u. läuft sodann mit einer Breite von 14,6 m bis zum Candidplatz.	
Pilotystraße (zwischen Gallerie- u. Prinzregentenstraße)	15 m in nebengenannter Strecke.	Siehe auch unter geschlossenem Bausystem.
Platenstraße	20 m.	Siehe auch § 11 Ziff. I u. II der Vollz.Vorschr. zur M. BO.
Plinganserstraße	Beg. am Sendlingerkirchplatz mit 21 m, verengt sich bis zur Lindenschmittstr. auf 20 m, setzt sich von da mit 21 m bis zu Hs.-Nr. 38 fort, bildet von da ab einen freien Platz bis zu 42 m Breite, verschmälert sich wieder	Die Ostseite darf mit Ausnahme der Strecke zwischen Neuhofen u. Burgfriedensgrenze nicht bebaut werden.

Name der Straße.	Breite ohne Vorgärten.	Bemerkungen über Vorgärten, bezw. Baubeschränkungen.
	bis zur Forstenriederstraße auf 20 m, zieht sich von da bis zur Krümmung bei Hs.-Nr. 57 mit 19 m hin, erweitert sich hier auf 22,5 m, verengt sich wieder bis zu Hs.-Nr. 52 auf 20 m u. verläuft in ders. Breite bis zum Burgfrieden.	
Poccistraße	15 m.	Beiderseits je 6 m breite Vorgärten. Siehe auch § 8 der Vollz.-Vorschr. zur M. BO.
Pöppelstraße	13,3 m.	
Pötschnerstraße	20 m.	
Pranckstraße	18 m.	
Prinzenstraße	15 m.	Auf der nördl. Seite mit 7 und auf der südl. Seite mit 5 m breiten Vorgärten. S. auch § 11 Ziff. I u. II der VB. zur M. BO.
Pschorr-Ring	18 m.	Die Strecke von der Theresienhöhe bis zur Trautmannstraße ist auf beiden Seiten und die Strecke von da bis zur Katzmaierstraße auf der Ostseite nicht zu bebauen. Auf der Strecke zwischen Trautmann- und Katzmaierstraße 5 m breite Vorgärten auf der Westseite.
Pündterplatz	50 m.	
Pütrichstraße	15 m.	Siehe auch privatrechtl. Baubeschränkungen unter „Holzhofstraße" Ziff. 2 Anm. 1b zu § 87.
Quellenstraße	Beginnt mit 3 m am Neudeck u. setzt sich in unregelmäßiger Breite bis zu 8 m zum Franziskanerweg fort.	
Radlkoferstraße	12 m.	Beiders. je 3 m breite Vorgärten.

Name der Straße.	Breite ohne Vorgärten.	Bemerkungen über Vorgärten, bezw. Baubeschränkungen.
Rambergstraße	17,52 m.	
Renatastraße	20 m.	Beiderseits je 5 m breite Vorgärten. Bezüglich der Strecke zwischen der Nymphenburger- und Platenstraße, sowie für die Ostseite in der Strecke zwischen Prinzen- u. Romanstraße siehe § 11 der Vollz.Vorschr. zur M. BO.
Rennbahnstraße	11 m von der Bayer- bis zur Schwanthalerstraße, setzt sich hier mit 18 m fort und teilt sich vor ihrer Einmündung in den Bavariaring längs des Brausebades in zwei Straßenbahnen mit je 18 m Breite.	Von der Bayer- bis z. Schwanthalerstraße auf der Ostseite 3 m und auf der Westseite 5 m breite Vorgärten, von da bis zum Bavariaring auf der Ostseite 9 m breite Vorgärten.
Richard Wagnerstraße	20 m.	Beiderseits je 5 m breite Vorgärten. Siehe auch § 11 Ziff. II der Vollz.Vorschr. zur M. BO.
Ridlerstraße	18 m.	Diese Straße soll auf der Südwestseite nicht bebaut werden.
Rindsmaulstraße	14,6 m.	
Ringseisstraße	17,0—18 m.	
Römerstraße	20,0 m.	Zwischen Franz Josef- und Hohenzollernstr. beiderseits je 5 m breite Vorgärten. In dieser Straßenstrecke ist statt des üblichen Pavillonzwischenraumes von 7 m ein solcher von 9 m einzuhalten (§ 15 d. Vollz.Vorschr. z. M. BO.).
Romanstraße	15 m.	Von der Nymphenburger- bis zur Winthirstr. beiderseits je 5 m und vom Rondell Neu-Wittelsbach bis zur Burgfriedensgrenze je 9 m breite Vorgärten. Siehe auch § 11 Ziff. I u. II der Vollz.-Vorschr. zur M. BO.
Rondell-Neuwittelsbach	45 m.	15 m breite Vorgärten. S. auch § 11 d. Vollz.Vorschr. z. M. BO.

Name der Straße.	Breite ohne Vorgärten.	Bemerkungen über Vorgärten, bezw. Baubeschränkungen.
Rosenheimerstraße (östlich der Bahnunterfahrt)	Beginn siehe geschloss. Bausystem. Von der Bahnunterfahrt bis Ramersdorf 30 m.	Zwischen der Bahn u. Ramersdorf beiderseits 5 m breite Vorgärten. (Siehe auch unter geschl. Bausystem.)
Rottmannstraße	13,13—14,6 m.	
Rückertstraße	15 m.	Beiderseits je 6 m breite Vorgärten. Siehe auch § 8 der Vollz.-Vorschr. zur M. BO.
Rufinistraße	20 m.	Beiderseits 5 m breite Vorgärten.
Rupprechtstraße	15,35 m.	Von der Maillinger- bis zur Birkerstraße beiderseits je 3 m u. von da bis zur Wartenbergstr. beiderseits je 5 m breite Vorgärten.
Sackstraße	10 m.	
Schackstraße	12 m.	Beiders. je 3 m breite Vorgärten.
Schellingstraße (mit Ausnahme d. Strecke zwischen der Ludwig- u. Schraudolphstr.)	17,52 m.	Bezüglich der Nordseite in der Strecke zwischen Augusten- und Schraudolphstraße siehe § 10 der Vollz.Vorschr. zur M. BO., ferner auch unter geschl. Bausystem.
Schießstättstraße	15 m.	
Schindlerstraße	Beginnt am Ernstplatz mit 17 m Breite, erweitert sich bis zur Dall' Armistraße auf 20 m und setzt sich von da bis zur Schleichstr. mit 32 m fort.	
Schleichstraße	25 m von der Radlkofer- bis zur Schindlerstraße, setzt sich von da mit 23 m fort und verengt sich bis zur Ganghoferstr. auf 20 m.	Von der Radlkofer- bis zur Schindlerstr. 5 m und von da bis zur Ganghoferstr. 4 m breite Vorgärten auf der Südseite. Die Nordseite kann nicht bebaut werden.
Schleißheimerstraße innere (nördlich der Schellingstraße)	Beginn siehe unter geschl. Bausystem. Von der Schelling- bis zur Görresstr. 17,5 m und von da bis zum Burgfrieden 20 m.	Siehe auch unter geschlossenem Bausystem.

Name der Straße.	Breite ohne Vorgärten.	Bemerkungen über Vorgärten, bezw. Baubeschränkungen.
Schleißheimerstraße äußere	20 m.	
Schlörstraße	18 m, bei der Ausmündung an der Bahn 26 m.	
Schmellerstraße	15 m.	Beiderseits 5 m breite Vorgärten zwischen Lindwurm- und Fleischerstraße.
Schmidkochelstraße	10 m an der Lindwurmstr. auf eine kurze Strecke, erweitert sich sodann bis zur Implerstr. auf 14,6 m.	Die Fortsetzung dieser Straße von der Implerstraße an befindet sich in Instruktion.
Schnorrstraße (zwisch. der Schraudolph- u. Arcisstraße)	14,6 m.	Von der Schraudolph- bis zur Arcisstraße beiderseits je 10 m breite Vorgärten. Bezüglich obengenannter Strecke siehe § 10 der Vollz.Vorschr. zur M. BO., ferner auch unter geschl. Bausystem.
Schönstraße	17,50 m.	
Schraudolphstraße (Westseite zwischen der Schelling- und Georgenstraße, Ostseite zwischen der Adalbert- u. Georgenstraße)	13,13 m.	Siehe auch unter geschl. Bausystem, ferner bezüglich der Westseite in der Strecke zwischen Schelling- u. Neureutherstraße § 10 der Vollz.Vorschr. zur M. BO.
Schubertstraße	15 m.	Beiderseits je 6 m breite Vorgärten. Siehe auch § 8 der Vollz.-Vorschr. zur M. BO.
Schützenstraße (Südseite)	16,6--17,2 m.	Siehe auch unter geschlossenem Bausystem.
Schulhausstraße	11,67—13,6 m.	
Schulstraße	15 m.	
Schwabingerlandstraße	20 m.	Auf der Westseite zwischen Karl-Theodor- u. Hörwarthstraße 3 m breite Vorgärten.
Schwanthalerhöhe	11,67 m.	
Schwanthalerstraße	10,25 m.	Von der Sonnen- bis zur Schillerstraße an der Nordseite

Name der Straße.	Breite ohne Vorgärten.	Bemerkungen über Vorgärten, bezw. Baubeschränkungen.
		11,6 m, in der übrigen Strecke beiderseits je 5,8 m breite Vorgärten. Bezüglich der Südseite in der Strecke zwischen St. Paul- u. Rennbahnstraße siehe § 8 der Vollz.Vorschr. zur M. BO.
Schweppermannstraße	14,6 m.	
Schwindstraße	17,52 m.	Siehe privatrechtliche Baubeschränkungen unt. „Hohenzollernstraße" Anm. 1b zu § 87.
Seeriederstraße	8,8 m.	
Seestraße	12 m.	Beiderseits je 3 m breite Vorgärten.
Seitzstraße	16 m.	Siehe privatrechtliche Baubeschränkungen Anm. 1b zu § 87.
Sendlingerkirchplatz	unregelmäßig, 53 – 89 m.	
Senserstraße	11,50 m.	
Siebertstraße	15 m.	Beiderseits 10 m breite Vorgärten. Siehe auch § 12 der Vollz.Vorschr. der M. BO.
Siegfriedstraße	10 m.	
Sigmundstraße	12,5 m von der Piloty- bis z. Herzog-Rudolfstraße, von da bis zur Bruderstr. 21 m und an der Einmündung in dieselbe 20 m.	
Skellstraße	14,6 m.	Die Straße darf nur an der Ostseite bebaut werden.
Sommerstraße	19 m von der Eisenbahnlinie an auf eine Länge von 132 m, von da bis zur Freibadstr. 7,8 m, von da bis zur Ettlingerstr. 15 m, verengt sich von da bis zur Columbusstr. auf 13,13 m, von da bis z. Entenbachstr. 20 m.	Von der Bahnlinie ab auf eine Länge von 132 m kann nur die Ostseite bebaut werden.

Name der Straße.	Breite ohne Vorgärten.	Bemerkungen über Vorgärten, bezw. Baubeschränkungen.
Sonnenstraße	Beginnt am Karlsplatz mit 66 m, erweitert sich bis zur Josefspitalstr. auf 75 m, verengt sich von da auf 40 m und läuft mit einer Breite von 48,3 m von der Landwehrstr. bis zum Sendlingerthorplatz.	
Spatenstraße (Westseite)	18 m.	Siehe auch unter geschlossenem Bausystem.
Spechtstraße	Von der Bergmann- bis zur Ganghoferstr. 18 m und erweitert sich von da allmählich auf 21 m bis zum Pschorr-Ring.	
Spitzwegstraße	15 m.	
Staubstraße	16—18 m, bei d. Lokalbahnstation 31,5 m.	
Steinstraße	15 m von der Rosenheimer- bis zur Kellerstraße, zieht sich von da mit 9,20—9,65 m Breite hin u. erweitert sich an der Kreuzung mit der Milchstr. auf 40 m, von da bis zur Eggernstr. 15 m, setzt sich in derselben Breite fort, erweitert sich auf 18 m und verengt sich an der Schildbergstr. auf 16 m, von da mit 15,5 m beginnend gewinnt sie eine Breite von 28 m u. mündet mit 16 m in den Wienerplatz.	
Stengelstraße	15 m.	Auf d. Süds. 3 m breite Vorgärten.

Name der Straße.	Breite ohne Vorgärten.	Bemerkungen über Vorgärten, bezw. Baubeschränkungen.
Sternstraße (mit Ausnahme der Strecke zwischen der Gewürzmühl- u. Liebigstr.)	Beginnt an der Maximiliansstr. mit 17,5 m, verengt sich bis zur Gewürzmühlstraße auf 15 m.	Siehe auch unter geschlossenem Bausystem.
Stielerstraße	15 m.	Beiderseits 6 m breite Vorgärten. Siehe auch § 8 der Vollz.-Vorschr. zur M. BO.
Tattenbachstraße (Westseite zwischen Koch- u. Liebigstr.)	11 m vom Thierschplatz bis zur Kochstraße, im übrigen 15 m.	Siehe auch unter geschlossenem Bausystem.
Tegernseerlandstraße	23 m von der Eisenbahnbrücke bis zur Emeranstraße, 21 m von da bis zur Schulhausstraße, 18—20 m von da bis zur Weinbauernstr., verengt sich allmählich bis zur Zehentbauernstr. auf 18 m, erweitert sich auf 21,20 m und bis zur Wirthstr. auf 20,3 m, von hier bis zur Grünwalderstr. 21,5 m und setzt sich von da mit 15 m fort.	Von der Grünwalderstraße bis zum Warthof je 4,25 m und von da bis zur Burgfriedensgrenze je 3,5 m breite Vorgärten auf beiden Seiten.
Tengstraße (zwischen der ehemal. Burgfriedensgrenze und der Fallmerayerstr.)	15 m.	Siehe auch unter geschlossenem Bausystem.
Thalkirchnerstraße (Westseite, außerhalb der Bahnunterfahrt auch Ostseite)	Beginnt an der Müllerstraße mit 15 m, verengt sich nächst der Fliegenstr. auf 11,8 m, setzt sich von da mit 14,10 m bis zum Stephansplatz u. mit 14,5 m bis zur Waltherstr. fort, beginnt an letz-	Vorgärten auf der Westseite in der Strecke zwischen Kapuziner- u. Maistraße und zwar auf eine Strecke von 95 m Länge mit 7,3 m und an der Maistraße mit 3 m Breite. Von der Bahnunterfahrt bis zur Burgfriedensgrenze sind beiderseits je 5 m breite Vorgärten vorgesehen.

Name der Straße.	Breite ohne Vorgärten.	Bemerkungen über Vorgärten, bezw. Baubeschränkungen.
	terer mit 15,6 m, erweitert sich allmählich bis zum Eingang am südl. Friedhof auf 32 u. bis zur Kapuzinerstr. auf 30 m, setzt sich von hier mit 18,7 m fort u. erweitert sich bis zur Maistr. auf 20 m, an dieser Straße selbst auf 21 m u. bis kurz vor der Zenettistr. auf 24,5 m, verengt sich an der Zenettistr. auf 21 m und setzt sich in derselben Breite bis zur Bahnunterfahrt fort. Der übrige Teil der Straße befindet sich mit 25 m Straßenbreite noch in Instruktion.	
Theresienhöhe	12 m von der Bayer- bis zur Westendstr., 16 m von da bis zur Schwanthalerhöhe, 12 m von da bis zum Bavariaring, 18 m von da bis zur Gollierstr., beginnt hier mit 30 m und verengt sich bis zur Katzmaierstr. auf 17 m, von da bis zum Bavariapark 18 m, teilt sich längs der Ruhmeshalle in 2 Straßenbahnen, von denen die westl. 14 m u. die östl. 5—8 m breit ist, von da bis	Von der Gollier- bis zur Katzmaierstraße auf der Westseite 8 m breite Vorgärten, sowie von der Eisenbahnbrücke bis zunächst der Spitzwegstraße gleichfalls auf der westl. Seite 7 m breite Vorgärten. Auf der Strecke zwischen Schwanthalerhöhe und Plinganserstraße darf die Ostseite und zwischen der Katzmaierstraße u. Bahnbrücke die östl. u. westl. Seite nicht bebaut werden. Siehe auch privatrechtl. Baubeschränkungen Anm. 1b zu § 87.

Name der Straße.	Breite ohne Vorgärten.	Bemerkungen über Vorgärten, bezw. Baubeschränkungen.
	zur Eisenbahnbrücke 18 m und von da bis zur Plinganserstr. 15 m.	
Thorwaldsenstraße	12 m.	Beiderseits 4 m breite Vorgärten. Siehe auch privatrechtl. Baubeschr. Anm. 1b zu § 87.
Tillystraße	18 m.	
Tivoli	—	
Tivolistraße	30 m.	
Trappentreustraße	18 m.	
Trauerstraße	17,52 m.	Auf der Westseite 10 m breite Vorgärten. Siehe auch § 10 der Vollz.Vorschr. zur M. BO.
Trautmannstraße	18 m.	Die Südseite ist nicht zur Bebauung bestimmt.
Trogerstraße	12 m.	
Türkengraben	13,4 m von der Adalbert- bis zur Georgenstraße u. 20 m von da bis z. Hohenzollernstr.	
Türkenstraße (zwischen Adalbert- u. Georgenstraße)	17,52 m.	Siehe auch unter geschlossenem Bausystem.
Tulbeckstraße	14,60 m von der Park- bis zur Ganghoferstr., von da bis zur Trappentreustr. 18 m.	
Tumblingerstraße	20 m von der Ruppertstraße bis zum Kapuzinerplatz, von da bis zur Maistr. 15 m, mit Ausnahme der Strecke längs des Schulhauses, wo die Straße 20 m breit ist.	
Uhlandstraße	15 m.	Beiderseits je 6 m breite Vorgärten. Siehe auch § 8 der Vollz.-Vorschr. zur M. BO.
Unertlstraße	15 m.	
Ungererstraße	20 m.	

Name der Straße.	Breite ohne Vorgärten.	Bemerkungen über Vorgärten, bezw. Baubeschränkungen.
Ursulastraße	16,0 m.	
Viktoriastraße	15 m.	Vom Kaiserplatz bis zur Herzogstr. beiderseits je 5 m breite Vorgärten. In der Strecke zwischen dem Kaiserplatz u. der Herzogstraße dürfen die zu errichtenden Vordergebäude außer dem Erdgeschoß nur 2 Stockwerke und eine Gesimshöhe von höchstens 12 m erhalten.
Volkartstraße	15 m, östlich der Bahn 20 m.	Westlich der Bahn auf der Nordseite bis zur Nymphenburgerstraße 5 m breite Vorgärten. Auf der Westseite in der Strecke zwischen der Artillerie- u. Fuētererstraße dürfen nur ein Stockwerk über dem Erdgeschoß enthaltende Gebäude errichtet werden. (§ 11 Z. III d. Vollz Vorschr. z. M. BO.)
Wagmüllerstraße	Beginnt am Thierschplatz mit 11,3 m, erweitert sich bis zur Kochstr. auf 12 m, setzt sich von da bis zum Brudergang mit 18 m fort, erweitert sich hier auf 20 m u. verengt sich wieder auf 18 m bis z. Einmündung in die Prinzregentenstr, wo sie eine Breite von 23 m besitzt.	Siehe privatrechtl. Baubeschränkungen unter „St. Annaplatz“ Anm. 1b zu § 87 (geschl. System).
Wagnerstraße	8 m.	
Walserstraße	8,75 m.	
Waltherstraße	16 m.	
Wartenbergstraße	15,5 m.	Auf der Westseite 5 m breite Vorgärten.
Watzmannstraße (zw. Tegernseerland- u. Zugspitzstraße)	18 m.	Siehe auch unter geschlossenem Bausystem.

Name der Straße.	Breite ohne Vorgärten.	Bemerkungen über Vorgärten, bezw. Baubeschränkungen.
Weidenstraße obere	13,10 m.	
Weinbierlhof	5,5 m.	
Wendlstraße	20 m.	Beiderseits je 5 m breite Vorgärten. Bezüglich der Nordseite siehe § 11 Ziff. II der Vollz.-Vorschr. zur M. BO.
Westendstraße	11,67 m von der Theresienhöhe bis zur Ligsalzstr., von da bis zur Schrenkstr. 12—13 m, von der Schrenk- bis zur Ganghoferstr. 22,5 m, setzt sich von da mit 18 m Breite fort und erweitert sich allmählich bis zur Bergmannstraße auf 24 m, von da bis zur Barthstr. 18 m. — Von da bis zur Bahn ist eine Straßenbreite von 30 m vorgesehen.	Jenseits der Bahn befindet sich das Alignement in Instruktion.
Westermühlstraße (Nordseite zw. der Holz- u. Klenzestr.)	14,6—15 m.	Siehe auch unter geschlossenem Bausystem.
Wienerstraße äußere (in der Strecke zwischen der Seerieder- u. Flurstraße, sowie der Nordseite zwischen der Grube und der Trogerstraße)	Beginnt am Wienerplatz mit 15 m, erweitert sich bis zur Kirchenstr. auf 19 m, von da in einem Bogen sich hinziehend bildet sie an der Einmündung der äußeren Maximiliansstr. einen freien Platz zwischen 21—90 m Breite, setzt sich bis zur Schloßstraße mit 18,70 m fort, erweitert sich hier auf eine kurze Strecke bis zu 22 m,	Siehe auch unter geschlossenem Bausystem.

Name der Straße.	Breite ohne Vorgärten.	Bemerkungen über Vorgärten, bezw. Baubeschränkungen.
	verengt sich allmählich bis zur Flurstraße auf 17,2—17,5 m, gewinnt hier auf eine Strecke von 130 m bis zu Hs.-Nr. 96 eine Breite von 23,35 m u. setzt sich mit 26,27 m bis „am Kirchstein" fort.	
Wilbrechtstraße	18 m.	Die Ostseite ist nicht für die Bebauung bestimmt.
Wilhelmstraße	14 m von der Franz-Joseph- bis zur Klementstraße, von da bis zur Karl Theodorstr. 18—24 m.	Zwischen Franz-Joseph- und Herzogstr. beiderseits 3 m, zwischen Klement- u. Karl-Theodorstr. auf der Ostseite 4—5 m breite Vorgärten. In der Strecke zwischen Franz-Joseph- u. Ainmillerstraße ist statt des üblichen Pavillonzwischenraumes von 7 m ein solcher von 9 m einzuhalten. § 15 der Vollz.Vorschr. zur M. BO.
Wiltrudisstraße	12,50 m.	Beiders. je 3 m breite Vorgärten.
Winthirstraße	18 m.	Bezüglich der Westseite der Straße in der Strecke zwischen Prinzen- u. Romanstr. siehe § 11 Ziff. 1 der BV. zur M. BO.
Winzererstraße (nördlich der früheren Burgfriedensgrenze)	Beginn siehe unter geschloss. Bausyst. Von der Mittermayrstr. bis z. Kasernstr. 30 m, von da bis z. Burgfriedensgrenze ist eine Breite von 18 m vorgesehen.	Siehe auch unter geschl. Bausystem. Die westl. Seite zwischen Mittermayr- u. Kasernstraße ist nicht zu bebauen. Auf der östl. Seite zwischen Kasernstraße und Burgfriedensgrenze sind 5 m breite Vorgärten vorgesehen.
Wirthstraße (östl. der Tegernseerlandstr.)	15 m in nebiger Strecke.	Siehe auch unter geschlossenem Bausystem.
Wittelsbacherstraße	25 m.	Siehe privatrechtliche Baubeschränkungen unter „Auenstraße" Anm. 1b zu § 87.
Wredestraße	20 m.	
Ysenburgstraße	15 m.	An d. Nords. 5 m breite Vorgärten.

Name der Straße.	Breite ohne Vorgärten.	Bemerkungen über Vorgärten, bezw. Baubeschränkungen.
Zenettistraße	15 m v. d. Lindwurmstr. bis zum Zenettiplatz, 29 m von da bis zur Thalkirchnerstraße.	
Zentnerstraße	15 m.	
Zieblandstraße (mit Ausnahme d. Strecke zwischen der Barer- u. Schraudolphstr.)	Zwischen Schraudolph- u. Arcisstraße 14,60 m, von da bis zur Schwindstraße 17,50 m.	Zwischen Schraudolph- und Augustenstraße beiderseits je 10 m breite Vorgärten mit Ausnahme der südl. Seite zwischen Arcis- u. Trauerstraße (Areal des nördl. Friedhofes). Bezüglich der Strecke zwischen Schraudolph- und Augustenstraße siehe § 10 der Vollz.-Vorschr. zur M. BO., ferner auch unter geschl. Bausystem.
Zugspitzstraße	15 m von der Tegernseerland- bis zur Alpenstr., 14,59 m von da bis z. Watzmannstr. u. 20 m von da bis zur Emeranstraße.	
Zweigstraße, Ostseite	9,6 m.	Bezüglich der Westseite siehe unter geschl. Bausystem.

Zu gefälliger Beachtung!

Die Änderungen bezw. Berichtigungen vorstehenden Verzeichnisses, welche sich während der Drucklegung ergeben haben, sind auf S. 495 zusammengestellt.

XIII.

Wasserleitungsordnung vom 9. April 1896, ferner ortspolizeiliche Vorschriften „betr. die Benützung der städtischen Wasserleitung“ vom 9. April 1896.

Wasserleitungsordnung.

§ 1.

Einleitung.

Die städtische Wasserleitung ist eine Gemeindeanstalt, die den Zweck hat, die Stadt München und die im Stadtbezirke liegenden Anwesen mit dem nötigen Wasser zu versorgen.

Zu diesem Zwecke kann für jedes Anwesen an einer Straße, in welcher

die Wasserleitungsrohre gelegt sind, die Abgabe von Wasser aus der städtischen Wasserleitung und der Anschluß der Hausleitungen an dieselbe unter nachstehenden Bedingungen beantragt und ausgeführt werden.

Die Wasserabgabe für Anwesen außerhalb des städtischen Burgfriedens erfolgt nur auf besondere Genehmigung des Magistrates in stets widerruflicher Weise nach Maßgabe der Wasserleitungsordnung und ortspolizeilichen Vorschriften, bezw. unter den in einzelnen Fällen vereinbarten Bedingungen.

1. Wasserabgabe und Wasserbezug.

§ 2.

Wasserabgabe an einzelne Anwesen.

Die Wasserabgabe erfolgt für die einzelnen Anwesen durch Verbindung der in denselben hergestellten Hausleitungen mittelst einer Anschlußleitung mit dem in der Straße liegenden Wasserleitungsrohr nach Maßgabe der Bestimmungen der Wasserleitungsordnung und der ortspolizeilichen Vorschriften.

Für jedes Anwesen, welches Wasser aus der städtischen Wasserleitung beziehen will, ist in der Regel eine eigene Anschlußleitung erforderlich; Ausnahmen bedürfen der besonderen Genehmigung des Magistrates.

Soferne bei Verbescheidung dieser Gesuche nicht anders bestimmt wird, kommt stets die im § 3 festgesetzte Mindestwassermenge für jedes Anwesen in Anrechnung.

Herbergen, welche zwar verschiedenen Besitzern gehören, aber ein gemeinschaftliches Dach haben, gelten inbezug auf die Anschlußleitung als ein Anwesen, doch darf die Ausführung der letzteren erst erfolgen, wenn eine Einigung der Besitzer über die Deckung der in Frage kommenden Leistungen an die Gemeinde stattgefunden hat.

§ 3.

Art der Wasserabgabe und Grundmaß für dieselbe.

Die Wasserabgabe erfolgt bei neuen Anschlüssen regelmäßig nur nach Wassermessern. Die Wasserabgabe nach der Aiche bedarf besonderer Genehmigung des Magistrates.

Für die bisherigen Anschlüsse nach der Aiche bleibt diese Art der Wasserabgabe bis auf weiteres bestehen und können bei derselben Mehr- und Mindereinleitungen von Wasser wie bisher stattfinden.

Das Grundmaß für die Wasserabgabe bildet das Kubikmeter (cbm) = 1000 Liter im Tag.

Die regelmäßige Mindestwassermenge für ein Anwesen beträgt 2 Kubikmeter (2 cbm) = 2000 Liter im Tag.

Ausnahmsweise kann auf Grund besonderer Genehmigung des Magistrates für minderwertige kleine Anwesen wie beispielsweise Herbergen 2c. 2c., 1 cbm im Tag als Mindestwassermenge abgegeben werden.

§ 4.

Wasserabgabe nach der Aiche.

Die Zumessung des Wassers erfolgt am Aichhahne durch Bedienstete des Magistrats in der Art, daß 3 Meter über dem Aichhahne die verlangte Wassermenge ausfließt.

Der betreffende Anwesensbesitzer kann der Messung beiwohnen.

Nach der Meßvorrichtung kann die zugemessene Wassermenge innerhalb des betreffenden Anwesens beliebig verteilt und höher geleitet werden, jedoch hat der Anwesensbesitzer die Verminderung der zugemessenen Wassermenge durch Druckverlust und Reibungswiderstände selbst zu tragen.

Die Meßvorrichtung wird vom Magistrat gegen Bezahlung geliefert und eingebunden und wird Eigentum des Anwesensbesitzers. Dieselbe besteht aus einem Hauptabsperrhahn, einem Aichhahn und einem Privat-Absperrhahn. Erstere beide sind ausschließlich zu amtlichem Gebrauche vorhanden und werden zur Sicherung gegen Verstellung 2c. 2c. mit amtlichem Bleiverschluß versehen.

§ 5.

Wasserabgabe nach Wassermessern.

Bei Abgabe des Wassers nach Wassermessern werden je nach der Durchgangsweite nachstehende Mindestbezugsmengen, die, wenn auch nicht verbraucht, in Rechnung kommen, festgesetzt, nämlich bei Wassermessern von

7 mm	. . .	1 cbm	im Tag.
13 „	. . .	2 „	
19 „	. . .	5 „	
25 „	. . .	10 „	
32 „	. . .	25 „	
38 „	. . .	50 „	
50 „	. . .	80 „	
80 „	. . .	100 „	
100 „	. . .	150 „	
125 „	. . .	250 „	
150 „	. . .	400 „	
175 „	. . .	600 „	
200 „	. . .	850 „	

Die Wahl der Größe des Wassermessers mit einer Durchgangsweite von 13 mm aufwärts bleibt dem Wasserabnehmer überlassen; es kann jedoch bei ständig größerem Verbrauche vom Magistrate die Einschaltung eines diesem Verbrauche entsprechenden größeren Wassermessers auf Kosten des Wasserabnehmers verfügt werden.

Bei der Abgabe von Wasser zu Kraftmaschinen für Kleingewerbe 2c. können durch besondere Genehmigung der beiden städtischen Kollegien größere

Wassermesser mit Zugrundelegung von geringeren Mindestwassermengen zugelassen werden.

Alljährlich, mit dem 1. Januar als Abrechnungsmitte, wird für das abgelaufene Jahr für alle Wassermesser unter Berücksichtigung der Zahl der Betriebstage und der Mindestwassermenge der Mehrverbrauch berechnet, wobei die mehr angezeigte Verbrauchsmenge immer auf 10 cbm abgerundet wird in der Weise, daß bis zu und einschließlich 5 cbm Mehrverbrauch ab-, über 5 cbm aufgerundet wird.

Wenn im Laufe eines Jahres eine Abrechnung des Mehrverbrauches zu erfolgen hat, wie bei Konkursen, Subhastationen rc., wird hierauf für die übrige Zeit des Jahres keine Rücksicht mehr genommen, es erfolgt vielmehr für die übrige Zeit des Jahres die Berechnung des Mehrverbrauches selbstständig nach Maßgabe des vorstehenden Absatzes IV.

Die Ablesung der Wassermesser geschieht in der Regel vierteljährlich mit den notwendigen Zwischenablesungen von städtischen Bediensteten.

Die dadurch sich ergebenden Vierteljahreszusammenstellungen des Wasserverbrauches der einzelnen Anwesen haben Giltigkeit für die Berechnung des jeweiligen Mehrverbrauches.

Bei Stillstand oder mangelnder Verrichtung eines Wassermessers wird von der letzten Vierteljahrsablesung bis zum Ausschaltetag des Wassermessers für die Berechnung des Wasserverbrauches als Grundlage das gleiche Vierteljahr des Vorjahres, bezw. der Durchschnittsverbrauch des Vorjahres und mindestens die Geringstwassermenge des betreffenden Wassermessers angenommen.

Die Meßvorrichtung mit ihren Absperrungen wird vom Magistrate geliefert und eingebunden. Diese Einrichtung besteht aus Hauptabsperrventil, Wassermesser und Privathauptventil. Die Ventile hat der Anwesensbesitzer zu bezahlen, sie werden sein Eigentum. Die Wassermesser bleiben Eigentum der Gemeinde und werden von dieser unterhalten und erneuert. Hiefür hat der Wasserabnehmer eine jährliche Gebühr für Benützung und zur Tilgung der Anschaffungs- und Unterhaltungskosten gemäß § 20 an die Stadthauptkasse zu entrichten.

Hauptabsperrventil und Wassermesser werden mit amtlichem Bleiverschluß versehen.

§ 6.

Abgabe von Wasser für Wasserkraftmaschinen und Feuerlöschzwecke etc.

Die Zulassung von Wasserkraftmaschinen im unmittelbaren Anschluß an die städtische Wasserleitung unterliegt besonderer Genehmigung des Magistrates. Dieselbe ist außerdem abhängig vom örtlichen Rohrnetzdruck und der Weite des betr. Straßenrohres und wird nur widerruflich erteilt.

Den diesbezüglichen Gesuchen sind genaue Zeichnungen über Aufstellung und Bauart der Maschinen nebst Beschreibung und Berechnung mit Angabe des Wasserverbrauches in doppelter Ausfertigung vorzulegen.

Die Abgabe von Wasser für Feuerlöschzwecke ohne Meßvorrichtung ist ebenfalls besonderer Genehmigung unterstellt und wird solche nur jenen Anwesensbesitzern gewährt, welche bereits gegen Zahlung Leitungswasser beziehen.

Auch diesen Gesuchen — erstrecken sich selbe auf Neuanlagen oder Änderungen — sind Zeichnungen, aus denen die ganze Anlage in Grund- und Aufriß, sowie Querschnitten und Bauart der Hydranten mit Absperrschieber und Entleerungen, welch letztere zugänglich sein müssen, ersichtlich ist, in doppelter Ausfertigung beizulegen.

§ 7.

Anmeldung über Wasserbezug.

Die Anmeldung des Wasserbezuges hat von dem Anwesensbesitzer beim Stadtbauamt, Abteilung für Wasserversorgung, unter Angabe der Art des Bezuges und der verlangten Wassermenge schriftlich oder zu Protokoll zu erfolgen.

§ 8.

Kündigung der Wasserabgabe und des Wasserbezuges.

Der Wasserbezug kann hinsichtlich der Wassermenge, wie der Art des Bezuges sowohl durch den Magistrat als durch den Besitzer des betreffenden Anwesens gekündet werden.

Die Kündigung der ganzen Wassermenge durch den Anwesensbesitzer hat durch schriftliche an das Stadtbauamt, Abteilung für Wasserversorgung, einzureichende Erklärung oder zu Protokoll zu erfolgen und zwar mindestens vier Wochen vor einem Vierteljahresschluß, mit welchem sie wirksam wird. Kündigungen eines Teiles der Wassermenge sind alljährlich nur einmal für den 1. Oktober zulässig, und müssen die diesbezüglichen Erklärungen 4 Wochen vor genanntem Tage abgegeben sein.

Alle anderen Kündigungen sind an keine Frist gebunden.

§ 9.

Besitzwechsel.

Bei Besitzwechsel in einem Anwesen gehen Rechte und Pflichten bezüglich des Wasserbezuges aus der städtischen Wasserleitung auf den neuen Besitzer über unter fortdauernder Mithaftung des Vorbesitzers für die während seiner Besitzzeit fällig gewordenen Wasserzinse und sonstigen Gebühren.

§ 10.

Haftung.

Der jeweilige Besitzer eines Anwesens, welchem aufgrund der Bestimmungen der Wasserleitungsordnung Wasser aus der städtischen Wasserleitung zugeführt ist, haftet der Gemeinde gegenüber für Einhaltung der durch die Wasserleitungsordnung den Wasserabnehmern auferlegten Verpflichtungen und ist für die Erfüllung der für die Benützung der Wasserleitung erlassenen ortspolizeilichen Vorschriften verantwortlich.

Im Falle der Übertretung dieser Vorschriften ist der Magistrat berechtigt, unabhängig von der strafrechtlichen Verfolgung des Thäters gegen den Besitzer des Anwesens, in welchem die Übertretung ausgeführt wurde, alle diejenigen Strafen als Ordnungsstrafen zu verhängen, welche durch die ortspolizeilichen Vorschriften für Zuwiderhandlungen gegen die Bestimmungen derselben angedroht sind.

Außerdem ist der Magistrat jederzeit berechtigt, die für ein einzelnes Anwesen bewilligte Wasserabgabe jeder Art wegen Verletzung der durch gegenwärtige Satzungen den Anwesensbesitzern auferlegten Verpflichtungen oder wegen Übertretung der für die Benützung der Wasserleitung erlassenen ortspolizeilichen Vorschriften wieder zu entziehen. Insbesondere kann bei eigenmächtigen Eingriffen, wie Entfernung des Verschlusses 2c. ohne Rücksicht auf den Thäter und dessen Strafverfolgung die gänzliche Entziehung des Wassers für die betreffenden Anwesen erfolgen.

§ 11.
Störungen und Unterbrechungen im Wasserbezug.

Bei zeitweiser Störung, Minderung oder Unterbrechung des Wasserbezuges aus irgend welchen Ursachen leistet der Magistrat keine Rückvergütung des im Voraus entrichteten Wasserzinses, auch sonst keinerlei Entschädigung; desgleichen haben Abnehmer keinen Anspruch auf Ersatz bezw. Rückvergütung, wenn Privatleitungen (Anschluß- und Hausleitungen) auf ihre eigene Veranlassung oder bei zwangsweiser Absperrung auf längere oder kürzere Zeit nicht benützt oder infolge Kündigung nutzlos werden.

Auch wird für Wasserverluste, welche infolge schadhafter Hausleitungen 2c. 2c. entstehen, keine Entschädigung, bezw. Nachlaß am Wasserzins gewährt.

§ 12.
Störungen in der Zumessung des Leitungswassers.

Glaubt sich ein Wasserabnehmer in der ihm zustehenden Wasserbezugsmenge verkürzt, so ist behufs Abhilfe Anzeige beim Stadtbauamt, Abteilung für Wasserversorgung, zu erstatten.

Bei Zweifeln über Tauglichkeit und Richtigzeigen eines Wassermessers kann dessen Ausschaltung und Prüfung sowohl vom Wasserabnehmer als auch vom Magistrate verlangt beziehungsweise veranlaßt werden. Die Prüfung eines solchen wird auf der städtischen Wassermesserprüfungsstelle vorgenommen, und kann derselben der Wasserabnehmer oder dessen Stellvertreter beiwohnen. Zeigt der Wassermesser hiebei innerhalb der Grenzen bis zu 5% mehr oder weniger richtig, so hat der Abnehmer, falls die Prüfung von ihm veranlaßt wurde, die in § 19 festgesetzten Gebühren zu entrichten. Ergeben sich dagegen bei dieser Prüfung Fehler des Wassermessers über 5% mehr oder weniger, so ist dieselbe gebührenfrei und wird dem Abnehmer die im abgelaufenen Vierteljahre zu viel oder zu wenig angezeigte Wassermenge in Berechnung gebracht.

2. Wasserbezugseinrichtungen.

§ 13.

Anschluß- und Hausleitungen.

Die Einrichtungen für die Zuführung des Wassers zu den einzelnen Anwesen und für die Verteilung desselben innerhalb der Anwesen sind:

a) die Anschlußleitung,
b) die Hausleitung.

Die Anschlußleitung erstreckt sich von der Anbohrung des Haupt- bezw. Straßenrohres bis zur Meßvorrichtung einschließlich, den Privat-Absperrhahn bei der Wasserabgabe nach der Aiche und das Privathauptventil bezw. die Privathauptabsperrvorrichtung bei Wassermessern und Feuerlöschleitungen mit umfassend.

Die Hausleitung umfaßt alle Einrichtungen hinter der Meßvorrichtung bezw. der Privatabsperrvorrichtung im Innern eines Anwesens, welche zum Bezuge und zur Verteilung des Wassers dienen.

Für die Anschlußleitungen gelten die Bestimmungen des § 14, für Hausleitungen jene des § 15.

§ 14.

Ausführung der Anschlußleitungen.

Die neuen Anschlußleitungen und die Verbindung derselben mit dem Straßenrohre, ferner alle Arbeiten an bestehenden Anschlußleitungen, Ausbesserungen, Tieferlegungen ꝛc. ꝛc. werden auf Kosten der Anwesensbesitzer (Wasserabnehmer) nach den vom Magistrate jeweilig genehmigten Preisen durch Beauftragte des Magistrates, jedoch ohne Leistung einer mehr als einjährigen Gewähr für dauernde Tüchtigkeit, ausgeführt und gehen, mit Ausnahme des Wassermessers, in den Besitz der Wasserabnehmer über.

Die Bestimmung der Rohrweiten der neuen Anschlußleitungen erfolgt durch das Stadtbauamt.

Eigenmächtige Änderungen der Anschlußleitungen, sowie der an denselben befindlichen Abstell- und Meßvorrichtungen, welche mit amtlichem Bleiverschluß versehen sind, sind verboten.

Bestehende Anschlußleitungen sind beim Übergang von der Wasserabgabe nach der Aiche zu jener nach Wassermesser auf die vorschriftsmäßige Tiefe mit 1,5 Meter oder mindestens 1,2 Meter Deckung zu verlegen und haben einem Probedruck von 18 Atmosphären zu genügen.

Für Feuerlöschleitungen sind besondere Anschlußleitungen herzustellen.

Die Gemeinde übernimmt keine Haftung dafür, daß die auf öffentlichem Grunde geführten Anschlußleitungen stets in ihrer ursprünglichen Lage verbleiben und haben die Anwesensbesitzer, falls sich die Notwendigkeit einer Änderung der Anschlußleitung ergibt, die hiefür anfallenden Kosten zu bezahlen.

§ 15.

Ausführung der Hausleitungen.

Die Neuanlage von Hausleitungen, sowie Änderungen und Ausdehnungen solcher wird Privatunternehmungen überlassen. Es ist jedoch von allen vorbezeichneten Arbeiten vom Beginne sowohl wie von der Fertigstellung derselben durch die ausführende Unternehmung an das Stadtbauamt, Abteilung für Wasserversorgung, Anzeige zu erstatten und können die hiefür erforderlichen Anzeigebögen dort erholt bezw. ausgefüllt werden. Für die richtige und rechtzeitige Anzeige haftet der Anwesensbesitzer. Die in § 6 vorgeschriebenen Planvorlagen sind gleichzeitig zu bethätigen.

Hausleitungen zum Wasserbezuge können auf Verlangen des Anwesensbesitzers der amtlichen Prüfung gegen Gebühr unterzogen werden. Die Prüfung der Hausleitungen erstreckt sich auf genaue Untersuchung der Anlage nach Maßgabe der Vorschriften und Vornahme einer Druckprobe der Leitung auf 18 Atmosphären auf die Dauer der Untersuchung der ganzen Leitung und mindestens auf 10 Minuten, wobei der Zeiger des Druckmessers nicht über eine Atmosphäre zurückgehen darf.

Bei der Prüfung hat der Vertreter der ausführenden Unternehmung zugegen zu sein und dem die Prüfung vornehmenden Beamten jede gewünschte Auskunft zu erteilen. Auch sind von der ausführenden Firma alle zur Prüfung erforderlichen Vorbereitungen zu treffen, eine Preßpumpe, an die in einfacher Weise der amtliche Probedruckmesser angebracht werden kann, die notwendigen Werkzeuge und Beihilfe zu stellen.

Hausleitungen für Feuerlöschzwecke, welche das Wasser ungemessen beziehen, sind unter allen Umständen einer amtlichen Prüfung nach der Herstellung bezw. Änderung zu unterwerfen.

Genügt eine Hausleitung der amtlichen Prüfung, so wird dem Anwesensbesitzer hierüber ein Zeugnis ausgestellt, ebenso auch bei Neuanlage oder Änderungen an Feuerlöschleitungen.

Außerdem unterliegen die Feuerlöschleitungen alle Vierteljahre einer allgemeinen amtlichen Prüfung, Untersuchung und Reinigung. Von dem jeweiligen Zeitpunkt dieser Prüfungen wird der betr. Anwesensbesitzer rechtzeitig verständigt.

Außer den allvierteljährlich regelmäßig stattfindenden Untersuchungen solcher Feuerlöschleitungen kann der Magistrat bei begründeter Veranlassung dieselben durch seine Organe auch jederzeit und wiederholt der amtlichen Prüfung und Druckprobe auf Kosten des Anwesensbesitzers unterstellen lassen.

Zu den vorbezeichneten Untersuchungen der Feuerlöschleitungen sind von deren Besitzern alle hiezu erforderlichen Vorbereitungen zu treffen, insbesondere Apparate, Schläuche und Hilfsmannschaft ꝛc. zu stellen.

Eine Gewähr für Güte, Zweckmäßigkeit und Dauer solcher Anlagen wird jedoch durch keine der angeführten Prüfungen vonseite des Magistrates übernommen.

Die für diese Prüfungen festgesetzten Gebühren werden nach den Bestimmungen des § 19 berechnet.

Alle bei den Feuerlöschleitungen, welche das Wasser ungemessen beziehen, vorkommenden Ausläufe, Hydranten, Entleerungen ꝛc. ꝛc., dann die Absperrschieber erhalten amtlichen Bleiverschluß, und darf deren Entfernung durch Private nur in Not-(Brand-)fällen vorgenommen werden.

Hievon ist innerhalb 24 Stunden beim Stadtbauamt, Abteilung für Wasserversorgung, schriftlich oder mündlich Anzeige zu erstatten.

Die Wiederanlegung des amtlichen Bleiverschlusses in solchen und allen Fällen, welche die Abnahme und Wiederanlegung desselben im Zusammenhang mit Prüfungen notwendig macht, ist gebührenfrei. In allen anderen Fällen erfolgt die Wiederinstandsetzung der amtlichen Bleiverschlüsse auf Kosten der betr. Anwesensbesitzer.

§ 16.

Einschaltung und Sicherung der Meßvorrichtung.

Jede Meßvorrichtung wird in der Anschlußleitung und in der Höhe derselben eingeschaltet und zwar unmittelbar innerhalb der Grenze des betr. Anwesens. Bei noch nicht regelmäßig durchgeführten Straßen und in solchen mit Vorgärten kann die Meßvorrichtung in gleicher Weise innerhalb der Baulinie angeordnet werden.

Dieselbe muß in jederzeit gut zugänglichen von den Anwesensbesitzern zur Verfügung zu stellenden Keller- oder Erdgeschoß-Räumlichkeiten angebracht und gegen Entwendung, Beschädigungen aller Art und Frost von denselben vollkommen gesichert werden.

Der Anwesensbesitzer haftet für Ersatz der Kosten der Wiederinstandsetzung beschädigter oder der Neuanschaffung entwendeter Wassermesser.

Stehen an der Grenze der Anwesen, bezw. an der Baulinie Keller- oder Erdgeschoß-Räumlichkeiten nicht zu Gebote, so müssen zur Unterbringung der Meßvorrichtung besondere Schächte nach jeweils festgesetzten Bestimmungen hergestellt werden, und zwar auf Kosten des Anwesensbesitzers. Die Anlage von Schächten auf Fußsteigen ist nur in besonderen Ausnahmefällen zuläßig.

Auch solche Schächte müssen jederzeit rein und ohne Gefahr gut zugänglich erhalten werden; es ist deshalb die Durchführung anderer Leitungen, die Anbringung von Gasmessern ꝛc. ꝛc. in denselben unstatthaft.

Die durch Zeitverluste bei Unzugänglichkeit der Meßvorrichtungen entstehenden Kosten werden den betr. Anwesensbesitzern in Anrechnung gebracht.

3. Gebühren.

§ 17.

Die für die Abgabe des Wassers an die Gemeinde zu bezahlende Gebühr (Wasserzins), die Gebühren für Prüfung der Hausleitungen und Meßvorrichtungen, für Prüfung oder Reinigung der Feuerlöschleitungen, die Ge-

bühren für Benützung der Wassermesser, die Nachsichts- und Brunnenunterhaltsgebühren, sowie die Vergütung der Kosten für Neuherstellung und sonstige Arbeiten an Anschlußleitungen und Wassermessern, wie überhaupt sämtliche aufgrund der Wasserleitungsordnung und den ortspolizeilichen Vorschriften den Wasserabnehmern zu berechnenden Beträge, dann etwaige aufgrund des § 10 verhängte Ordnungsstrafen sind öffentliche Abgaben im Sinne des Art. 40 der Gemeindeordnung und eine dem jeweiligen Besitzer des betreffenden Anwesens in dieser Eigenschaft obliegende Last.

Für dieselben gelten die Bestimmungen der Art. 40, 48 und 57 der Gemeinde-Ordnung.

§ 18.

Wasserzinse.

Bei Wasserbezug nach der Aiche beträgt der jährliche Wasserzins für 1 cbm Wasser im Tag = 18 ℳ

Bei Wasserbezug nach Wassermesser beträgt der Mindestwasserzins im Jahre je nach der Durchgangsweite des Messers:

18 ℳ	bei	7	mm	Durchgangsweite	des	Messers
36	„ „	13	„	„	„	„
90	„ „	19	„	„	„	„
180	„ „	25	„	„	„	„
450	„ „	32	„	„	„	„
900	„ „	38	„	„	„	„
1 440	„ „	50	„	„	„	„
1 800	„ „	80	„	„	„	„
2 700	„ „	100	„	„	„	„
4 550	„ „	125	„	„	„	„
7 300	„ „	150	„	„	„	„
10 950	„ „	175	„	„	„	„
15 500	„ „	200	„	„	„	„

Bei der Wasserabgabe für Wasserkraftmaschinen können mit Genehmigung der beiden städtischen Kollegien ausnahmsweise den jeweiligen Verhältnissen entsprechend größere Wassermesser und niedrigere, von Fall zu Fall besonders festzusetzende Mindestwasserzinse in Anwendung kommen.

Mehrverbrauch über die in § 5 angegebenen Mindestbezugsmengen ist für 10 cbm mit 0,50 ℳ zu bezahlen.

Bei mehreren in einem Anwesen eingeschalteten Wassermessern findet eine gegenseitige Anrechnung des Wasserverbrauches bezw. Mehrverbrauches nicht statt.

Wasser für vorübergehende Zwecke, z. B. Bauführungen, Schaubuden &c. wird mit dem anderthalbfachen Wasserpreis berechnet.

Ist für solche Zwecke eine eigene Anschlußleitung hergestellt, erfolgt die Berechnung des Wasserzinses nach Kalender-Monaten in der Art, daß jeder angefangene Teil des Endmonats für voll gerechnet wird.

Beim Wasserbezug mit Standröhren wird nur der vom Wassermesser

angezeigte Verbrauch berechnet, als Mindestwassermenge jedoch stets 10 cbm angenommen.

Gebrauch und Abnützung von Wassermessern, Materialien, sowie Dienstlöhne für vorbezeichnete Wasserabgabe werden gesondert berechnet.

Für außer dem Münchener Burgfrieden abzugebendes Wasser kommt jedesmal der doppelte Wasserpreis in Anrechnung.

Das zu Feuerlöschzwecken verwendete Wasser ist kostenfrei.

§ 19.

Gebühren für Prüfung von Hausleitungen und Wassermessern.

Für die Prüfung von Hausleitungen ist eine Gebühr von je 4 *M.* zu entrichten.

Für Vornahme der Druckprobe, Vierteljahrsprüfung und sonstiger Untersuchung einer Feuerlöschleitung sind die Gebühren

bei einer Leitung mit einem Hydranten	=	5.— *M.*
„ „ „ „ 2 bis 5 „	=	7.50 „
„ „ „ „ 6 „ 10 „	=	10.50 „

Beim Vorhandensein von mehr als 10 Hydranten für jeden weiteren 25 *ℌ.* mehr.

Zeigt sich eine Haus- bezw. Feuerlöschleitung bei der ersten Prüfung undicht, bezw. nicht abnehmbar, so ist für jede weitere Prüfung bis zur Feststellung der Tauglichkeit die Hälfte der oben festgesetzten Gebühr zu bezahlen.

Die Gebühr für Prüfung der Wassermesser, wobei die Kosten der Aus- und Einschaltung mit inbegriffen sind, beträgt

bei	7	mm	bis einschließlich	25	mm	Messern	10 *M.*
„	32	„	„ „	50	„	„	15 „
„	80	„	„ „	100	„	„	20 „
„	125	„	„ „	200	„	„	30 „

§ 20.

Wassermesser-Mietzinse.

Der jährliche Mietzins für Wassermesser — und zwar auch bei Abgabe von Wasser für Kraftmaschinen — richtet sich nach der Durchgangsweite der Messer und beträgt für einen Wassermesser

von	7	mm	Durchgangsweite	8.— *M.*
„	13	„	„	10.— „
„	19	„	„	12.— „
„	25	„	„	16.— „
„	32	„	„	20.— „
„	38	„	„	25.— „
„	50	„	„	32.— „
„	80	„	„	40.— „
„	100	„	„	50.— „

von 125 mm	Durchgangsweite	60.—	ℳ
„ 150 „	„	72.—	„
„ 175 „	„	84.—	„
„ 200 „	„	90.—	„

Bei Einziehungen oder Änderungen wird der Wassermessermietzins für die gleiche Zeit wie der Wasserzins berechnet.

§ 21.

Zahlungszeiten.

Die Wasserzinse, die jährlich auf 2 Mark festgesetzten Nachsichtsgebühren bei sogenannten Ewigsteften und die Brunnenunterhaltsbeiträge der sogenannten eigenen Steften sind alljährlich am 1. Oktober voraus zu bezahlen.

Die Wassermessermieten werden ebenfalls am 1. Oktober jeden Jahres nachzahlbar eingehoben.

Zinsteile und Wassermessermieten werden bei Neueinleitungen jeweils bis zum 1. Oktober nach ganzen Monaten berechnet und sind sofort zu entrichten.

Hiebei wird, wenn der Wasserbezug erst in der zweiten Hälfte des Monats beginnt, diese zweite Hälfte außer Ansatz gelassen.

Der bei Wassermessern über die Mindestbezugsmenge angezeigte Wasserverbrauch wird gemäß § 5 alljährlich am 1. Januar zahlbar.

Die sämtlichen, gemäß § 17 den Anwesensbesitzern als Wasserabnehmer zu berechnenden Beträge sind acht Tage nach Zahlungsaufforderung zu bezahlen.

Zahlungssäumige werden bei Nichteinhaltung vorbezeichneter Frist durch den Amtsboten gegen 20 Pf. Gebühr gemahnt.

Nach fruchtloser Mahnung wird die zwangsweise Beitreibung der Rückstände verfügt und kann die Wassersperre angeordnet werden.

§ 22.

Vorbehalte.

Änderungen der vorstehend aufgeführten Bestimmungen, insbesondere auch über Inhalt, Umfang und Dauer der Rechte hinsichtlich des Wasserbezuges bleiben dem Ermessen der Gemeindekollegien jederzeit vorbehalten.

In diesem Falle gelten die abgeänderten Bestimmungen auch für diejenigen Wassereinleitungen, welche zur Zeit der Beschlußfassung über die Abänderung bereits bewilligt und ausgeführt waren.

Am 9. April 1896.

Magistrat der k. Haupt- und Residenzstadt München.

Bürgermeister: **von Borscht.**

Der Magistrat

erläßt aufgrund der Art. 40 und 41 der Gemeindeordnung und Art. 95 des Polizeistrafgesetzbuches für die Benützung der städtischen Wasserleitung folgende, von der k. Regierung von Oberbayern, Kammer des Innern, mit Entschließung vom 4. März 1896 Nr. 6574 für vollziehbar erklärte

Ortspolizeiliche Vorschriften.

§ 1.

Allgemeine Bestimmungen.

Jede Beschädigung oder Verletzung der städtischen Wasserleitung und der Einrichtungen derselben, insbesondere der Rohrleitungen, Meßvorrichtungen, Schieber und Hydranten, dann der Bezeichnungstafeln, ferner des zur Sicherung der Wassermeß- und Abstellvorrichtungen angebrachten amtlichen Bleiverschlusses, sowie jeder Wasserbezug mit Umgehung der Meßvorrichtung ist verboten.

Das Aufgraben des Grundes in der Nähe der städtischen Wasserleitung ist nur mit besonderer Genehmigung des Magistrates und unter Beobachtung der im Interesse der Sicherung der Wasserleitung getroffenen besonderen Anordnungen zulässig.

Ergeben sich hiebei Beschädigungen oder Verletzungen der im Absatz 1 bezeichneten Objekte, so werden dieselben durch den Magistrat auf Kosten desjenigen in Stand gesetzt, in dessen Interesse oder Auftrag die betreffende Arbeit ausgeführt wurde.

§ 2.

Wasserabgabe an einzelne Anwesen.

Nach § 2 der Wasserleitungsordnung wird aus der städtischen Wasserleitung das Wasser nur für die einzelnen Anwesen abgegeben.

Die Überleitung des Wassers in ein einem anderen Besitzer gehöriges Anwesen ist verboten, die Überleitung in ein anderes, dem gleichen Besitzer gehörendes Anwesen nur mit besonderer Genehmigung des Magistrates zulässig.

§ 3.

Anschlußleitungen.

Nach § 14 der Wasserleitungsordnung werden die neuen Anschlußleitungen und die Verbindung derselben mit dem Straßenrohre, ferner alle Arbeiten an bestehenden Anschlußleitungen, Ausbesserungen, Tieferlegungen 2c. 2c. auf Kosten der Anwesensbesitzer durch Beauftragte des Magistrates ausgeführt.

Die Vornahme dieser Arbeiten durch andere als die vom Magistrate hiezu beauftragten Personen ist verboten und ebenso die Vornahme irgend welcher Veränderungen an den Anschlußleitungen oder an den daran befindlichen Abstell- und Meßvorrichtungen.

§ 4.

Anbringung der Meßvorrichtungen.

Die Anwesensbesitzer sind verpflichtet, den städtischen Organen die zur Anbringung der Meßvorrichtungen nötigen geeigneten Räumlichkeiten unmittelbar (ein Meter) innerhalb der Anwesensgrenze bezw. Baulinie zur Verfügung zu stellen und jederzeit ohne Aufenthalt zugänglich zu machen und ebenso die Schächte in gut besteigbarem Zustand zu erhalten und zugänglich zu machen.

§ 5.

Besondere Bestimmungen für Ausführung von Hausleitungen.

Hausleitungen haben, soweit sie im Freien und kalten Räumen im Boden liegen, eine Deckung von 1,5—1,2 Meter zu erhalten, im übrigen sind sie möglichst durch frostfreie Räume an Zwischenmauern zu führen und gegen Beschädigungen und Witterungseinflüsse durch Holzkästen mit vorgeschraubten Deckeln oder durch Umhüllungen mit schlechten Wärmeleitern zu schützen. Sie sind zur Ermöglichung der vollständigen Entleerung mit Gefälle gegen die Meßvorrichtung, bezw. gegen die unmittelbar hinter dieser oder an Stelle derselben anzuordnende Privatabsperrvorrichtung (Feuerlöschleitung) anzulegen.

An Stellen, wo dieses Gefälle unterbrochen werden muß, sind besondere Entleerungsvorrichtungen anzubringen.

Vorstehende Bestimmungen gelten auch für alle Wasserleitungen für vorübergehende Zwecke, wenn dieselben in den Boden gelegt und unsichtbar gemacht werden.

Für Ausstellungen und sonstige Unternehmungen in der wärmeren Jahreszeit, deren Dauer schon vorher als kurz bezeichnet werden kann, kann eine Tiefenlage der Leitungen bis zu 0,3 m durch besondere Genehmigung zugelassen werden.

Alle Absperrvorrichtungen an Hausleitungen müssen Niederschraubventile sein.

Leitungen für Feuerlöschzwecke müssen Einrichtungen erhalten, welche die Benützung auch durch die städtische Feuerwehr ermöglichen, und unterliegen solche daher, wie auch die Bauart der Hydranten, besonderer Genehmigung.

Solche Einrichtungen ohne Meßvorrichtung erhalten amtlichen Bleiverschluß.

Es müssen daher die Hydranten sowohl, wie die Absperrvorrichtungen und Entleerungen so eingerichtet werden, daß die Anlage der amtlichen Bleiverschlüsse in keiner Weise behindert ist.

Die Wegnahme dieser amtlichen Verschlüsse ist nur in Not- (Brand-) fällen gestattet und innerhalb 24 Stunden behufs Wiederanlage derselben zur Anzeige zu bringen.

Dampfkessel unmittelbar an Hausleitungen anzuschließen, ist unzulässig. Ebenso ist die unmittelbare Verbindung der Hausleitung mit Pumpwerks-

anlagen, sowie die Verbindung mehrerer für ein Anwesen bestehender Hausleitungen unter sich verboten.

Die unmittelbare Spülung der Aborte von Wasserleitungsrohren aus wird nur dann gestattet, wenn vom untersten Geschosse ein Steigrohr der Wasserleitung geführt wird, welches ausschließlich zum Zwecke der Spülung von Klosets und Pißstellen dient, und wenn durch die Konstruktion der Klosets und der Wasserabsperrvorrichtungen der Eintritt schädlicher Luft in die Wasserleitung ausgeschlossen ist.

Unmittelbare Verbindungen von Heizungsanlagen mit Hausleitungen bedürfen besonderer Genehmigung des Magistrats.

§ 6.

Materialien für Hausleitungen.

Für die Hausleitungen dürfen nur Bleiröhren mit innerem Überzug von Schwefelblei mit nachstehenden Ausmaßen und Gewichten, nämlich:

1/2"	engl.	= 13 mm	Bleiröhren	pro 1 lfd. Meter	=	3	Kilo schwer
3/4"	"	= 19 "	"	" " " "	=	4,5	" "
1"	"	= 25 "	"	" " " "	=	6,5	" "
1 1/4"	"	= 32 "	"	" " " "	=	9,0	" "
1 1/2"	"	= 38 "	"	" " " "	=	12,0	" "

oder galvanisierte Schmiedeisenröhren oder innen und außen asphaltierte oder geteerte Gußeisenröhren mit Durchmessern von 50 mm aufwärts, in Verwendung kommen. Die Gußrohrleitungen haben den Regeln des Vereins deutscher Gas- und Wasserfachmänner zu entsprechen.

Zur Verbindung und Dichtung der Flanschenrohre sind Gummiringe mit Hanfeinlage, bei Bleiröhren Zinnloth, bei gußeisernen Muffenrohren Hanfdämmstricke und Blei zu verwenden.

Die Verwendung anderer Rohre und Dichtungsmaterialein ist von besonderer Genehmigung des Magistrats abhängig.

§ 7.

Untersuchung der Hausleitungen.

Die zuständigen Beamten des Magistrates sind berechtigt, die Anlagen der Hausleitungen jederzeit zu untersuchen; auf besonderes Verlangen hat der Hausbesitzer oder dessen Stellvertreter hiebei zugegen zu sein.

§ 8.

Wasserableitung.

Für die Ableitung des Wassers gelten die hiefür erlassenen ortspolizeilichen Vorschriften.

§ 9.

Strafbestimmungen.

Die Anwesensbesitzer sind für Einhaltung vorstehender Vorschriften haftbar.

Zuwiderhandlungen, insbesondere Verletzungen der amtlichen Bleiverschlüsse werden, insofern sie nicht durch Art. 95 des Polizeistrafgesetzbuches oder nach den Bestimmungen des Reichsstrafgesetzbuches mit Strafe bedroht sind, aufgrund des Art. 41 der Gemeindeordnung mit Geldstrafen bis zu 18 Mark und, insoferne durch dieselben eine rechtswidrige Verkürzung oder Entziehung der städtischen Gefälle beabsichtigt oder herbeigeführt wird, bei einem Betrage dieser Verkürzung oder Entziehung bis einschließlich 4 Mark 50 Pf. mit Geldstrafe bis zu 45 Mark, bei höheren Beträgen mit Geldstrafe bis zum zehnfachen, im Rückfalle bis zum zwanzigfachen Betrage des entzogenen Gefälles bestraft.

Am 9. April 1896.

Magistrat der k. Haupt- und Residenzstadt München.

Bürgermeister: **von Borscht.**

Sachregister.

A.

B.

C.

D.

E.

F.

Q.

R.

S.

T.

U.

V.

W.

Während der Drucklegung des Straßenverzeichnisses haben sich noch folgende Änderungen des bisherigen Bestandes, bezw. Berichtigungen ergeben:

Straßen, bezw. Plätze a) im Geltungsgebiete der geschlossenen Bauweise.

Name der Straße.	Breite ohne Vorgärten.	Bemerkungen über Vorgärten, bezw. Baubeschränkungen.
Annaplatz St. (Seite 381)	Wie bisher.	Vorgärten gegen die St. Annastraße von beiderseits 4—8 m Breite ꝛc.
Artenaystraße (S. 382) beizusetzen: mit Ausnahme d. Strecke von der Berg am Laim- bis zur Wienerstraße	Wie bisher.	Wie bisher, siehe auch unter offenem Bausystem.
Flurstraße mit Ausnahme der Westseite (S. 388)	Von der Berg am Laim- bis zur Wienerstraße 14,60 m.	Wie bisher.
Mathildenstraße (S. 403)	Wie bisher.	In dieser Rubrik ist statt „Findlingerstraße" zu lesen „Findlingstraße".
Morassistraße (S. 404)	14,60 m.	
Pariserstraße von der Balan- bis Berg am Laimstraße (S. 406)	14,5 m von der Balan- bis zur Rosenheimerstraße, 17,5 m von da bis zur Belfortstraße, 18—21 m von da bis zur Berg am Laimstr.	Wie bisher.
Ramersdorfer-Feldweg (S. 409)	Nunmehr Martinstraße (s. dort.).	

b) im Geltungsgebiete der offenen Bauweiſe.

Name der Straße.	Breite ohne Vorgärten.	Bemerkungen über Vorgärten, bezw. Baubeſchränkungen.
Albrechtſtraße (S. 421)	16,20—19,20 m.	Auf der Weſtſeite zwiſchen Alfons- und Volkartſtraße 3,0 m breite Vorgärten.
Alpenſtraße (S. 421)	Wie bisher.	Nunmehr auf der Strecke zwiſchen Bergſteig u. Tegernſeerlandſtraße aufgehoben.
Antonienſtraße (S. 422)	11 m.	Wie bisher.
Artenayſtraße von der Berg am Laimſtr. bis zur Wienerſtraße	17,51 m.	Neu eingeſetzt, nachdem dieſer Teil der Artenayſtraße früher zur Pariſerſtraße gehörte.
Birkenau innere (S. 424)	Der Schlußpaſſus „von da bis zur Humboldtſtraße“ fällt weg, da dieſer Straßenteil nunmehr Öfeleſtraße benannt iſt.	
Birkerſtraße (S. 425)	Wie bisher.	Mit beiderſeits je 4,50 und 11 m breiten Vorgärten.
Falkenſtraße (S. 427)	Vom Ettlingerplatz bis zur Dollmannſtr. 18 m; beginnt hier mit 22 m, verengt ſich bis am Durchlaß auf 18 m, ſetzt ſich von da in dieſer Breite fort und verengt ſich bis zur Ohlmüllerſtraße auf 11 m.	Wie bisher.
Götheſtraße (S. 431)	Statt Findlingerſtr. iſt zu leſen „Findlingſtraße“.	
Haſenſtraße zwiſchen Karl- und Marsſtraße und Weſtſeite zwiſchen Arnulf- und Marsſtraße (S. 432)	20 m.	Von der Arnulf- bis zur Marsſtraße projektiert, von da bis zum Stigelmayerplatz nunmehr genehmigt.
Kaulbachſtraße (S. 436)	15—16 m.	Zwiſchen Giſela- und Maria-Joſefaſtraße auf der Oſtſeite 5 bis 6 m breite Vorgärten.
Kleeſtraße (S. 436)	Wie bisher, jedoch mit dem Schlußpaſſus	Wie bisher, jedoch mit dem Schlußpaſſus bei den Vorgärten:

Name der Straße.	Breite ohne Vorgärten.	Bemerkungen über Vorgärten, bezw. Baubeschränkungen.
	„vom St. Paulsplatz bis Bavariaring 18 m".	„Vom St. Paulsplatz bis Bavariaring je 6 m breite Vorgärten".
Kobellstraße (S. 437)	Wie bisher.	Die Breite der Vorgärten ist nicht 5,50, sondern 5 m.
Königinstraße (S. 437)	Wie bisher mit der Maßgabe, daß am Anfang zu lesen ist „beginnt an der Galleriestraße mit 17 m (statt 13 m) und am Schlusse .... bis zur Maria-Josefastr. auf 13 m (statt 14 m)".	Zwischen der Schönfeld- und Veterinärstr. auf der westl. Seite Vorgärten, welche mit 2,5 m Breite beginnen, sich gegen die Mitte auf 19 m erweitern und sich bei der Veterinärstr. wieder auf 3 m verengen. Zwischen der Veterinärstr. und der k. Baumschule auf der Ostseite 5 m breite Vorgärten, auf der Westseite 2–3 m breite Vorgärten. Von der Gisela- bis zur Maria-Josefastraße ausnahmlich einer kleinen Strecke 6 m breite Vorgärten auf der Westseite. Schluß wie bisher.
Öfelestraße (S. 444)	Der Schlußpassus „von da bis zur unteren Weidenstraße 12 m" fällt weg, da dieser Straßenteil nunmehr zur inneren Birkenau gehört.	
Pariserstraße zwischen Franziskaner- und Balanstr. (S. 444/45)	18 m in nebiger Strecke. Die Strecke von der Berg am Laimstr. bis zur Burgfriedensgrenze kommt wegen Umbenennung in Wegfall. (S. Artenaystr.)	
Ridlerstraße (S. 447)	Wie bisher.	Der Beisatz „Diese Straße soll auf der Südwestseite nicht bebaut werden" fällt weg infolge Genehmigung des neuen Alignements.
Schwabingerlandstraße (S. 449)	Wie bisher.	Auf der Westseite zwischen Karl-Theodor- und Hörwarthstraße 3 m und von da ab 5 m breite Vorgärten.

Name der Straße.	Breite ohne Vorgärten.	Bemerkungen über Vorgärten, bezw. Baubeschränkungen.
Schwanthalerstraße (S. 450)	10,25 m von der Sonnen- bis zur St. Paulstraße, von da bis zur Theresienhöhe 15,80m.	Wie bisher.
Theresienhöhe	12 m von der Bayer- bis zur Westendstr., 16 m von da bis zur Schwanthalerhöhe, setzt sich bis zur Ruhmeshalle mit 18 m fort, teilt sich hier in zwei Teile, von denen der westliche 14 m und der östliche 5—8 m breit ist, läuft mit 18 m bis zur Eisenbahn u. von da mit 15 m bis zur Plinganserstraße.	Wie bisher.
Wartenbergstraße	15 m.	Wie bisher.
Westendstraße	Wie bisher mit der Maßgabe, daß statt des bisherigen Schlußsatzes „von da bis zur Bahn rc." einzusetzen ist: Setzt sich von da bis zur Bahn mit einer Breite von 24,50 m fort und gewinnt sodann von hier ab eine Breite von 30 m.	Wie bisher.

Bauordnung für die königliche Haupt- und Residenzstadt München vom 29. Juli 1895

München 1896